

Señor
JUEZ QUINTO (5º) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
E.S.D.

RECIBIDO

30 Sep Lhr/v

Fecha: _____
Nombre: _____
C.C N° _____
Traslado _____ Folios _____ Cuad _____
Recibe _____

Referencia:
Proceso: Verbal de Mayor Cuantía
Radicado: 2019 - 00615
Demandante: JOSÉ MARÍA ISAZA GIRALDO
Demandado: COLTEFINANCIERA S.A COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO
Asunto: Contestación a la Reforma de demanda

JUAN PABLO FLÓREZ RAMÍREZ, mayor de edad, vecino de Envigado (Ant.), identificado con cédula de ciudadanía No. 71.272.433, con Tarjeta Profesional No. 153.254 del C.S. de la J., obrando en calidad de Apoderado Judicial para el presente proceso, de la demandada **COLTEFINANCIERA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**; establecimiento de crédito identificado con NIT. 890.927.034 - 9, conforme al poder especial que me fue otorgado por el Dr. **JUAN DAVID ALZATE PEÑA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.128.264.356, en su calidad de Primer Suplente del Presidente y por lo tanto como representante legal de **COLTEFINANCIERA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, entidad sometida a control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación legal expedido por esa entidad, el cual se adjunta a la presente, procedo a contestar la demanda integral en consideración a la reforma de demanda que presentó la parte actora en contra de **COLTEFINANCIERA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, en el marco del trámite del Proceso Verbal de Mayor Cuantía, en los siguientes términos:

I. A LOS HECHOS:

A continuación me pronuncio sobre los diferentes **HECHOS** narrados por la Parte Demandante bajo la siguiente numeración:

1.1. Es cierto.

1.2. Es cierto.

1.3. **No es cierto.** Entre las partes se acordó realizar una dación en pago con ánimo de enajenación plena y sin condiciones, por el incumplimiento reiterado de obligaciones crediticias a cargo de la sociedad **MAXIPAZ S.A.S.** que datan desde el año 2017 y respecto de las cuales el Demandante fungió como avalista a título personal y a su vez, ostentando la calidad de representante legal principal; dación en pago que según consta en la Cláusula Primera, respectivamente, de la Escrituras Pública No. 0131 del 31 de enero de 2019 y de la Escritura Pública No. 0132 del 31 de enero de 2019, ambas de la Notaría Primera (1ª) de Itagüí, se dispuso:

"**EL TRADENTE** transfiere a título de **DACIÓN EN PAGO** y en forma que cause enajenación plena, a **COLTEFINANCIERA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** con NIT. 890.927.034 - 9, el derecho pleno de dominio y posesión material que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): ..."

Que del texto de ambos instrumentos públicos no se prevé condición suspensiva o resolutoria alguna como lo pretende hacer ver malintencionadamente el Demandante y mucho menos ha mediado un acuerdo de voluntades tendiente a condicionar la dación en pago o que los bienes entregados en dación en pago, ya en firme, constituyeran a su vez una garantía sujeta a plazo o condición en favor de terceros acreedores del Demandante y por lo tanto, Coltefinanciera S.A. era propietaria de los inmuebles y por ende titular de su derecho real de dominio desde el 31 de enero de 2019, mucho antes de los hechos que nos ocupan.

Tanto es así, que de acuerdo con la Sentencia SC3366 de 2019 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, el Dr. Álvaro Fernando García Restrepo acoge la siguiente tesis con relación a la naturaleza jurídica de la dación en pago y a la cual también nos acogemos:

"... el cometido que le asiste al deudor para efectuar una dación y al acreedor a aceptarla, estimar que se trata de un modo o mecanismo autónomo y, de suyo, independiente de extinguir las obligaciones (negocio solutorio), en virtud del cual el solvens, previo acuerdo con el acipiens, le entrega a este un bien diferente para solucionar la obligación, sin que, para los efectos extintivos aludidos, interese si dicha cosa es de igual o mayor valor de la debida, pues una y otra se deben mirar como equivalentes. Como el deudor no satisface la obligación con la prestación – primitivamente – debida, en sana lógica, no puede hablarse de pago (Art. 1626 C.C); pero siendo la genuina intención de las partes de cancelar la obligación preexistente, es decir, extinguirla, la dación debe, entonces, calificarse como una manera – o modo – más de cumplir, supeditada, por supuesto, a que el acreedor la acepte y a que los bienes objeto de ella ingresen efectivamente al patrimonio de aquel ... Se constituye en un modo de extinguir las obligaciones que se perfecciona por la entrega voluntaria que un deudor hace a título de pago a su acreedor, y con el consentimiento de este, de una prestación u objeto distinto del debido". (Subrayado y negrilla fuera de texto)

En consecuencia de lo anterior, y bajo la estricta redacción del instrumento público no es posible concluir que el deudor condicione el pago u otorgue con base en los bienes dados en pago, garantías a su favor o de terceros.

Asimismo, no es razonable esperar que el deudor hubiera entregado bienes en garantía pues como ya se expresó, lo que se dio fue una dación en pago con el propósito de extinguir las obligaciones crediticias incumplidas, y que ya venían siendo modificadas y prorrogadas en pro del deudor que reiteradamente incumplía sus compromisos con la entidad financiera que represento, en detrimento de los recursos de sus ahorradores, con prorrogas y periodos de gracia que se le facilitaron a la sociedad MAXIPAZ SAS y al Demandante, en su condición de avalista.

Luego de perfeccionada la dación en pago y ya en su calidad de propietario Coltefinanciera S.A. celebró con el Sr. José María Isaza, un contrato de arrendamiento, con preferencia y primera opción de compra, condicionado al cumplimiento del primero (contrato de arrendamiento), los cuales quedaron consignados en un mismo documento privado.

- 1.3.1. **Es parcialmente cierto.** No es cierto que la dación en pago se hubiera hecho por la suma de SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$684.001.967), la cuantía correcta es QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS CUATRO PESOS (\$558.928.604).
- 1.3.2. **Es parcialmente cierto.** No es cierto que la dación en pago se hubiera hecho por la suma de QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS CUATRO PESOS (\$558.928.604), la cuantía correcta es SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$684.001.967).

Las manifestaciones hechas en el inciso final, posterior al HECHO 1.3.2., no guardan ninguna relación directa con las anunciadas daciones en pago; manifestaciones emitidas por el demandante, que no pasan de ser, un mero concepto sin sustento alguno.

- 1.4. **No es un hecho.** El Demandante sustenta este "HECHO 1.4." al mencionar, que los bienes inmuebles conforme a un avalúo elaborado por el perito Carlos Enrique Bravo Restrepo el 18 de noviembre de 2019 tienen un valor real de Dos mil novecientos noventa y ocho millones ciento sesenta mil pesos M.L. (\$2.998.160.000). Con respecto a esa manifestación se hace claridad al Despacho: i) que el demandado hace mención a un peritaje que él mismo aporta; ii) que ese peritaje, hace referencia a un elemento que no fue valorado al momento de la entrega voluntaria a título de dación en pago de los bienes inmuebles, ocurrida diez (10) meses atrás; es decir, el 31 de Enero de 2019 y que además, iii) al momento de la dación en pago de los bienes, se contaba con un avalúo comercial muy inferior al que ahora el Demandante pretende hacer ver como un gran perjuicio a sus intereses, al aportarlo exclusivamente, con el propósito de magnificar el valor de los bienes inmuebles que ya eran propiedad de Coltefinanciera S.A., desde enero 31 de 2019; por lo tanto, no puede ser relevante para la apreciación del Despacho, para el presente proceso.

200
204

1.5. **Es parcialmente cierto.** Los acuerdos celebrados no fueron condición uno del otro. En consecuencia, fue así como se plasmó en ambos acuerdos, pues no es posible extraer de lo acordado, que uno se dé como respuesta del otro, simplemente, el contrato de arrendamiento y la preferencia y primera opción de compra fueron actos concomitantes. Además de lo anterior, el Demandante, nuevamente tratando de suministrar información insuficiente y sesgada al juez, cita a medias la cláusula **DÉCIMA TERCERA** del contrato, pues omite señalar el **LITERAL E.**, que expresamente se refiere a las consecuencias del incumplimiento del contrato de arrendamiento, como lo es, la revocatoria de la opción de compra sin causar indemnización alguna a favor de **EL ARRENDATARIO** y que a su tenor literal dice:

“E. Desde ahora, **EL ARRENDATARIO** reconoce y acepta, que el derecho de preferencia y primera opción de compra depende del cumplimiento del contrato de arrendamiento, y por tanto, por el solo incumplimiento del contrato o parte de este, perderá la opción preferente y **EL ARRENDADOR** podrá comercializar libremente los inmuebles en oferta pública sin causar indemnización alguna a favor de **EL ARRENDATARIO**”.

1.6. **Es parcialmente cierto.** Producto del incumplimiento desde el 31 de enero de 2019 por parte del Demandante del contrato de arrendamiento, Coltefinanciera S.A. por escrito enviado el día 29 de octubre de 2019 le informó al Demandante que:

“**Primero:** Que mediante los comunicados dirigidos al correo electrónico josemaisaza65@gmail del 25 de septiembre, 04 de octubre y 25 de octubre, todos del año 2019, se le ha requerido para que informe y entregue los documentos soporte de pago de las obligaciones de conservación y mantenimiento de los inmuebles”. Estos comunicados nunca fueron atendidos por la parte Demandante

“**Segundo:** “Adicionalmente se intentaron múltiples llamadas al teléfono celular del Demandante No. 311 7645741, siendo infructuosa la respuesta de su parte”.

“**Tercero:** Que de conformidad con el Documento de Cobro No. 201900054244 emitido por el Municipio de El Peñol, para el 29 de octubre de 2019, se pudo constatar que el impuesto predial de los inmuebles, correspondiente a los periodos de pago 2019- 1 y 2019- 4, estaba pendiente de pago y en consecuencia, se encontraba en mora.”

“**Quinto:** Que a la fecha, en su calidad de arrendatario, usted ha incumplido con su obligación de pagar los impuestos asociados a los inmuebles, tal y como lo indica la cláusula séptima del Contrato, y en consecuencia, Coltefinanciera no cuenta con la información mínima necesaria que acredite la conservación y buen estado de los Inmuebles”. Dado el incumplimiento por el Demandante (arrendatario) en el pago del impuesto predial, Coltefinanciera S.A. con el propósito de tener al día las obligaciones impositivas a cargo de sus bienes y de evitarse injustificados recargos, procedió a su pago y para el efecto, el día 29 de octubre de 2019, canceló la suma de \$936.456, incluido el recargo por mora en el pago, tal y como se acredita en el Documento de Cobro No. 201900057446.

Dado el incumplimiento por parte del Demandante de sus obligaciones contractuales contempladas en el contrato de arrendamiento y particularmente al incumplir con la causal C. de la Cláusula **DÉCIMA. TERMINACIÓN**, Coltefinanciera S.A. optó por dar por terminado de forma inmediata el contrato de arrendamiento, exigiendo la restitución de los bienes inmuebles a más tardar el 30 de noviembre de 2019. Derecho a solicitar la restitución ejercido por Coltefinanciera S.A. como titular de los bienes inmuebles, con respecto a su obligado incumplido, sin tener que mediar una orden judicial. El derecho a reclamar la restitución de los bienes por incumplimiento, para el caso que nos ocupa no contempla en la Ley para ello, como requisito previo, un fallo judicial o un impedimento para que **EL ARRENDADOR** pueda solicitar la restitución de los inmuebles.

Es necesario precisar, que al interior del comunicado del 29 de octubre de 2019, no consta argumento alguno referido al incumplimiento de cánones.

1.7. **Es parcialmente cierto.** A continuación me permito pronunciarme con respecto a cada uno de los hechos que el Demandante narra en el numeral 1.7., así:

- a. **Es parcialmente cierto.** El Demandante envió un escrito con fecha 1 de noviembre de 2019, recibido por Coltefinanciera S.A. el 7 de noviembre de 2019, pronunciándose con respecto al escrito del 29 de octubre de 2019, que le fue remitido por Coltefinanciera S.A.
- b. **No es cierto.** Coltefinanciera S.A. no ha enviado cuenta de cobro de fecha 31 de enero de 2019.

De conformidad con la guía 9105035618 del servicio de avisos judiciales de Servientrega, el documento enviado fue una cuenta de cobro con fecha del 31 de octubre de 2019, en la cual se cobró sin retardo o mora, los cánones causados hasta a la fecha de su envío (31 de octubre), con ocasión a la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento; es decir, únicamente se cobraron los cánones no pagados hasta dicha fecha, comprendidos entre el 31 de enero al 31 de octubre de 2019.

- c. **No es cierto.** Coltefinanciera S.A. no pretendió imputar en su propio beneficio, pues aunque el registro y mutación catastral no se han llevado a cabo, se reitera que el anterior propietario de los inmuebles era el mismo Demandante, por lo que la mala fe se predica es de este cuando a sabiendas de la obligación de pago de los impuestos asociados a los inmuebles que le fueron arrendados, y a que la Oficina de Catastro continuaba enviándolos a su dirección como antiguo propietario, este acudió maliciosamente a dicho argumento, en aras de pretender endilgar una actuación de mala fe por parte de Coltefinanciera S.A., lo que no ha ocurrido en ningún momento; en consecuencia, no reconocemos culpa en beneficio propio.

Como sustento a lo dicho y dado a que el Demandante pretende distorsionar lo manifestado sobre el operar por parte de la Oficina de Catastro en lo referente a las Cuentas de Cobro, se pone de presente al señor Juez, la información general del Documento de Cobro No. 201900057446, en la que se evidencian los incumplimientos por concepto de impuesto predial desde el periodo 2019-01, que aún reposan a nombre del Demandante como antiguo propietario:

Documento de Cobro N°: 201900057446:

Nombre Propietario: ISAZA GIRALDO JOSÉ MARIA
Cedula – NIT. 70565762
Dirección de Cobro: VEREDA EL MORRO – EL PEÑOL

Cuentas Vencidas: 2
Número de Predios: 3
Periodo Facturado: 2019 – 04

Adicionalmente, es necesario dejar manifiesto, que el Demandante le aportó a Coltefinanciera S.A. el soporte de haberle consignado a través de REDEBAN, Corresponsal de Bancolombia, el día 28 de noviembre de 2019, la suma de \$936.456; consignación hecha, con la que pretende dar a entender, que pese a haberle pagado a Coltefinanciera S.A. la suma correspondiente al Impuesto Predial, no habiéndolo hecho como era lo debido, ante la Oficina de Catastro o ante un corresponsal bancario y hecho además el pago con posterioridad a la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento, dio por saneado el mismo, lo que no es cierto.

1.8. **Es parcialmente cierto.** A continuación se pasa a individualizar uno a uno los hechos que el Demandante ubica en el numeral 1.8., así:

- a. **Es cierto.** Coltefinanciera envió el 07 de noviembre de 2019, comunicado ratificando la terminación del contrato de arrendamiento y señalando todos los incumplimientos del Demandante, desde el 31 de enero de 2019, no únicamente por el incumplimiento en el pago del Impuesto Predial.

Se aclara, que el apoderado de Coltefinanciera S.A. tiene como apellido Montoya y no Moya, como erradamente lo identifica el Demandante.

- 209
- b. No es cierta la aseveración del Demandante, en el sentido, de que no se ha mediado el debido proceso. De acuerdo con la Sentencia C – 163 del 10 de abril del 2019 de la Corte Constitucional (MP. Diana Fajardo Rivera, Expediente D-12556), haciendo un ejercicio atinente al debido proceso probatorio:

"La Sala Plena ha indicado que el debido proceso probatorio supone un conjunto de garantías en cabeza de las partes en el marco de toda actuación... De este modo, ha afirmado que estas tienen derecho (i) a presentar y solicitar pruebas; (ii) a controvertir las que se presenten en su contra; (iii) a la publicidad de las evidencias, en la medida en que de esta forma se asegura la posibilidad de contradecirlas, bien sea mediante la crítica directa a su capacidad demostrativa o con apoyo en otros elementos; (iv) a que las pruebas sean decretadas, recolectadas y practicadas con base en los estándares legales y constitucionales dispuestos para el efecto, so pena su nulidad; (v) a que el funcionario que conduce la actuación decreta y practique de oficio los elementos probatorios necesarios para asegurar el principio de realización y efectividad de los derechos (Arts. 2 y 228 C.P.); y (vi) a que se evalúen por el juzgador las pruebas incorporadas al proceso."

Adicionalmente, de acuerdo con la Sentencia T – 010 del 20 de enero de 2017, de la Corte constitucional (MP Alberto Rojas Rios, Expediente T – 5.733.392), haciendo un ejercicio atinente al debido proceso administrativo, "Existen unas garantías mínimas en virtud del derecho al debido proceso administrativo, dentro de las cuales encontramos las siguientes: "(i) ser oído durante toda la actuación, (ii) a la notificación oportuna y de conformidad con la ley, (iii) a que la actuación se surta sin dilaciones injustificadas, (iv) a que se permita la participación en la actuación desde su inicio hasta su culminación, (v) a que la actuación se adelante por autoridad competente y con el pleno respeto de las formas propias previstas en el ordenamiento jurídico, (vi) a gozar de la presunción de inocencia, (vii) al ejercicio del derecho de defensa y contradicción, (viii) a solicitar, aportar y controvertir pruebas, y (ix) a impugnar las decisiones y a promover la nulidad de aquellas obtenidas con violación del debido proceso."

En consecuencia, el debido proceso supone para su vulneración para el caso que nos ocupa, entre otros, lo siguiente:

- i. La negación al derecho de controvertir los documentos de cobro de impuestos emitidos por el Municipio de El Peñol que indican, que a la fecha se encontraban dos (2) cuentas vencidas atinentes al Impuesto Predial de los inmuebles arrendados, y que desde la suscripción del contrato de arrendamiento, esto es, el 31 de enero de 2019, no constituyó la Póliza de Terremoto e Incendio, para asegurar los bienes arrendados; póliza que tuvo que ser tomada por Coltefinanciera S.A. el 06 de marzo de 2019, ante la aseguradora BBVA SEGUROS DE COLOMBIA S.A., Póliza PYME No. 023101006916, por cuanto siendo una obligación del Demandante, Coltefinanciera S.A. la tomó, porque como propietaria de los inmuebles, no los podía dejar expuestos a que aconteciera un siniestro.
- ii. No notificar de manera oportuna. De acuerdo con los comunicados del 25 de septiembre de 2019, 04 de octubre de 2019, 25 de octubre de 2019, 29 de octubre de 2019 y 07 de noviembre de 2019, al Demandante se le informaron las causas de la terminación del contrato de arrendamiento.
- iii. No se adelantó trámite por autoridad competente y con el pleno respeto de las formas propias previstas en el ordenamiento jurídico. Al Demandante se le han dado respuestas claras, completas y de fondo y no se le ha negado derecho a presentar las acciones pertinentes asociadas al caso, a pesar de que el contrato no consagra periodos de cura por incumplimientos, toda vez que la terminación se decreta y en el proceso de restitución de inmueble, que cursa ante el Juzgado Promiscuo Municipal del Municipio de El Peñol, Rdo. 05-541-40-89-001-2019-0313, mediante el cual, Coltefinanciera S.A. en calidad de demandante, demandó al señor JOSÉ MARÍA ISAZA GIRALDO, se resuelve su procedencia jurídica según el caso. Sin perjuicio de lo anterior, el Demandante estuvo en permanente

incumplimiento de sus obligaciones y solo hasta la notificación de la terminación del contrato por parte de Coltefinanciera S.A. en su calidad de Arrendador, decidió honrar sus compromisos contractuales como Arrendatario.

De todo lo anterior, no encontramos un indebido proceder por parte de Coltefinanciera S.A., por cuanto es claro, que se le ha notificado al señor JOSÉ MARÍA ISAZA GIRALDO (demandante) en tiempo, se le dieron las oportunidades para acreditar el pago y no se le han negado los derechos a contradecir.

Es de precisar, que el Demandante como se dijo:

- a. Incumplió con el pago del Impuesto Predial; pago del Impuesto Predial que fue hecho por Coltefinanciera S.A., con la creencia por parte del Demandante, que habiéndole consignado a Coltefinanciera S.A. a través de REDEBAN, Corresponsal de Bancolombia, el día 28 de noviembre de 2019, la suma de \$936.456, había cumplido así fuera extemporáneamente con su obligación de pagar el Impuesto Predial.
- b. En el mes de diciembre de 2019 le informó a Coltefinanciera S.A., el haber tomado la Póliza Seguro de Hogar No. 8275301-1, el 01 de diciembre de 2019, con la compañía Seguros Generales Suramericana S.A.; póliza que como se expresó, debió haber tomado en el mes de enero de 2019, cuando celebró el contrato de arrendamiento, tal y como consta en el literal F. de la cláusula "NOVENA. OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO. Tomar una póliza que asegure los bienes inmuebles contra los riesgos de terremoto e incendio, donde el beneficiario sea **COLTEFINANCIERA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO.**", la que tuvo que ser tomada por Coltefinanciera S.A. el día 06 de marzo de 2019, ante la aseguradora BBVA SEGUROS COLOMBIA S.A., Póliza No. 023101006916, Pyme Individual, ante la omisión del Demandante en tomarla. Es pues la consigna del Demandante, el de hacerle creer al Despacho, que cumplió con la toma de la póliza, cuando lo hizo diez (10) meses después de su obligación.
- c. Además de lo anterior, el Demandante no ha realizado ni acreditado ninguna actuación positiva para informar sobre el estado de los bienes ni ha acreditado los pagos asociados a los impuestos, gravámenes, servicios u otras que son propios del uso y/o administración de los bienes bajo su hoy tenencia irregular e ilegítima, pese a habersele requerido.

En consecuencia, dando estricto cumplimiento a la Cláusula **DÉCIMA**, Literal C del Contrato de Arrendamiento, el contrato se ha dado por terminado, pues el Arrendatario (Demandante) reconoce y acepta que, en razón a su calidad y prestaciones a su favor, era responsable por los pagos relativos a impuestos, gravámenes, servicios u otros que son propios del uso y/o administración de los bienes arrendados, ninguno de los cuales ha sido atendido oportunamente por el Demandante, según consta en las pruebas documentales aportadas.

Finalmente recordemos que, el derecho de opción de compra al que se hace referencia es un **derecho bajo condición suspensiva del cumplimiento total y perfecto del contrato de arrendamiento**, en consecuencia y conforme al Literal E. de la Cláusula **DÉCIMO TERCERA** del Contrato de Arrendamiento, desde el momento de la suscripción del contrato, "**EL ARRENDATARIO** reconoce y acepta, que el derecho de preferencia y primera opción de compra depende del cumplimiento del contrato de arrendamiento, y por tanto, por el solo incumplimiento del contrato o parte de este, perderá la opción preferente y EL ARRENDADOR podrá comercializar libremente los inmuebles en oferta pública sin causar indemnización alguna a favor de EL ARRENDATARIO" (subrayado fuera de texto).

- d. **No es cierto.** Como se manifestó con claridad en el pronunciamiento al Literal C. del HECHO 1.7., Coltefinanciera S.A. no pretendió imputar en su propio beneficio, pues aunque el registro y mutación catastral no se han llevado a cabo, se reitera que, el anterior propietario de los inmuebles era el mismo Demandante, por lo que la mala fe se predica es de este, cuando a sabiendas de la obligación de pago de los impuestos asociados a los inmuebles que le fueron arrendados, y a que la Oficina de Catastro continuaba enviándolos a su dirección como antiguo propietario, este acudió maliciosamente a dicho argumento, en aras de

210

pretender endilgar una actuación de mala fe por parte de Coltefinanciera S.A., lo que no ha ocurrido en ningún momento; en consecuencia, no reconocemos culpa en beneficio propio y mucho menos podemos aceptar, que por el solo hecho de no darse el registro y mutación catastral a nombre de Coltefinanciera S.A., le haya ocasionado un perjuicio, por cuanto no ha habido un indebido, ni malintencionado proceder por parte de Coltefinanciera S.A. Lo expresado por el Demandante, es solo una excusa, para encubrir el incumplimiento a sabiendas de su obligación.

- 1.9. **No es cierto.** Bajo ninguna circunstancia la parte Demandante puede decir a la ligera, que Coltefinanciera S.A. ha obrado de mala fe, por cuanto si el contrato de arrendamiento fue incumplido por el Demandante, el mismo en tal virtud se dio por terminado y en tal sentido, a Coltefinanciera S.A. le asistía su derecho a reclamar justamente la restitución de los bienes inmuebles. Es de precisar, que Coltefinanciera S.A. no ha alegado ni se ha inventado perjuicios; Coltefinanciera S.A. con argumentos sólidos y tangibles ha demostrado el incumplimiento del Demandante, siendo además claro en respuesta al hecho 1.8. anterior, en cuanto a la exposición, de el por qué no se le ha violado el debido proceso.

Argumentar que la intención de Coltefinanciera S.A., es el de "... dejar sin efecto la opción de recompra ...", es un error terminológico jurídico, ya que tal y como se ha demostrado, el acápite denominado "Opción de Compra" estipulada en la Cláusula DÉCIMA TERCERA del Contrato de Arrendamiento, responde a un derecho de preferencia y primera opción de compra que en nada se parece a la figura del pacto de retroventa, pues el mismo, solo puede ser predicado de Contratos de Compraventa de bienes y no de la Dación en pago, tal y como se explica en el numeral 1.3. de esta contestación.

De conformidad con lo dispuesto en el Código Civil en su Artículo 1940 que remite a los artículos 1547 y 1548, en caso de hablarse de una recompra o pacto de retroventa, el código claramente dispone,..."*Si el que debe un inmueble bajo condición lo enajena, o lo grava con hipoteca o servidumbre, no podrá resolverse la enajenación o gravamen, sino cuando la condición constaba en el título respectivo, inscrito u otorgado por escritura pública.*"

Con respecto a este "HECHO", no sobra decir, que lo allí contemplado, es solo una manifestación sin sentido por el Demandante, quien al quedar sin argumento alguno, pretendiendo justificar lo injustificable, ante el tangible incumplimiento y consecuente terminación del contrato de arrendamiento, la primera opción de compra quedó sin efecto alguno, tal y como está contemplado en literal E. de la cláusula DÉCIMA TERCERA. OPCIÓN, en cuanto a que su derecho de preferencia y primera opción de compra depende del cumplimiento del contrato de arrendamiento y como quiera, que efectivamente no cumplió, el derecho que le asistía a la opción de compra, pereció.

- 1.10. **No es cierto.** El Demandante con su aseveración emotiva trata de hacer ver al señor Juez un hecho que por sí solo es un derecho en el actuar de Coltefinanciera S.A. y bajo ningún concepto es prueba de mala conducta e incorrecto proceder. En gracia de discusión, las opciones de compra no retiran los bienes del comercio y dado que para el caso que nos ocupa, el haber incumplido con el contrato de arrendamiento, lo que dio al traste con el derecho a poder ejercer la opción de compra, nos lleva a concluir, que de someterse Coltefinanciera S.A. al querer del contratante incumplido, como lo es el Demandante, se le estaría violado el derecho fundamental de disponer de la propiedad; por lo tanto, en sentido contrario, el incumplido no puede alegar que se le ha vulnerado un derecho fundamental, cuando ha sido él, con su actuar negligente, quien ha propiciado que Coltefinanciera S.A. actúe ajustado a la Ley.

De acuerdo con la Escritura Pública No. 131 del 31 de enero de 2019 y Escritura Pública No. 132 del 31 de enero de 2019, ambas otorgadas en la Notaría 1a de Itagüí, debidamente inscritas el 01 de febrero de 2019 sobre los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 018 - 103176 y 018 -79747, Coltefinanciera S.A. en su calidad de propietario de los referidos bienes inmuebles, en consecuencia, y sin limitación, afectación o gravamen alguno, le asiste la plena libertad de negociar y transferir el dominio de ellos a terceros.

Recordando el artículo 58 de la Constitución Política, el Estado, los Jueces y demás autoridades deben reconocer que ***“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. ...”***. Es así como en la Sentencia C – 035 del 08 de febrero de 2016 de la Sala Plena de la Corte Constitucional (MP Gloria Stella Ortiz Delgado) se ha indicado que:

“Al derecho de propiedad se le atribuyen varias características, entre las cuales, se pueden destacar las siguientes: (i) Es un derecho pleno porque le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; (ii) Es un derecho exclusivo en la medida en que, por regla general, el propietario puede oponerse a la intromisión de un tercero en su ejercicio; (iii) Es un derecho perpetuo en cuanto dura mientras persista el bien sobre el cual se incorpora el dominio, y además, no se extingue -en principio- por su falta de uso; (iv) Es un derecho autónomo al no depender su existencia de la continuidad de un derecho principal; (v) Es un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende por lo general de la propia voluntad de su propietario y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, y finalmente; (vi) Es un derecho real teniendo en cuenta que se trata de un poder jurídico que se otorga sobre una cosa, con el deber correlativo de ser respetado por todas las personas”. (Subrayado fuera de texto)

En consecuencia, a Coltefinanciera S.A. le asiste el derecho a enajenar los bienes, máxime si para el caso que nos ocupa, está precedido de un incumplimiento contractual, cual es el contrato de arrendamiento y por lo tanto, no puede ser impedido, por cuanto es un derecho constitucional del propietario, el disponer de sus bienes libremente, en procura de materializar ese derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende por lo general de la propia voluntad de su propietario, en este caso, de Coltefinanciera S.A. y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero como es el Sr. José María Isaza Giraldo.

Ha sido reiterada la manifestación por parte de Coltefinanciera S.A., en cuanto a la justificada motivación, de el por qué el incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del Demandante ha dado lugar a que haya perdido el derecho al ejercicio de la opción de compra y ahora, el que haya enajenado los bienes inmuebles por un mayor valor por el que los recibió en pago, se le insiste con respecto a la respuesta dada al HECHO 1.3. de la demanda, que la dación en pago es un mecanismo autónomo e independiente de extinguir las obligaciones, por lo que con la misma, se pretende solucionar una obligación con la entrega de un bien diferente al debido, sin que para el efecto extintivo de la misma interese, si esta es de igual o mayor valor a la debida, ya que una y otra se deben mirar como equivalentes; por lo tanto, por las razones expuestas, no cabe discutir, que hubo un enriquecimiento sin justa causa y un empobrecimiento correlativo

- 1.11. **No es un hecho.** Es una aseveración injustificada que carece de sustento legal y que sobre la misma, Coltefinanciera S.A. se ha pronunciado con claridad y con sustento en la ley, en respuesta a los HECHOS 1.3. y 1.10 de esta demanda.
- 1.12. **No es un hecho.** Es una aseveración injustificada que carece de sustento legal. Además se observa, que el Demandante se reitera en manifestar en la errada cita de la “recompra”, sobre la que se hizo claridad en respuesta al HECHO 1.9., quedando en evidencia, que no es claro en su argumentación para sustentar la presente demanda.
- 1.13. **No es un hecho.**
- 1.14. **No es un hecho.**
- 1.15. **No es cierto.** Sobre este HECHO, Coltefinanciera S.A. ya se ha pronunciado en forma reiterada en la contestación de la demanda, observándose, que el Demandante es repetitivo en la narración de HECHOS, sobre los cuales fueron objeto de una debida y clara respuesta.

- 211
- 1.16. **No es cierto.** Con respecto a este HECHO, Coltefinanciera S.A. ya se pronunció con claridad, sobre la figura jurídica de la dación en pago; HECHO este, en el que la parte Demandante se reitera en citar erróneamente la figura jurídica de la "recompra", la cual como se manifestó, nada tiene que ver con este proceso
- 1.17. **No es un hecho.**
- 1.18. **No es cierto.** Coltefinanciera S.A. ha sustentado con claridad en respuesta a HECHOS anteriores, sobre la esencia del espíritu de la dación en pago, lo que no puede dar lugar a confusión y menos inducir al Despacho, a que para Coltefinanciera S.A. la dación en pago fue un medio para enriquecerse sin justa causa.
- 1.19. **No es un hecho.**
- 1.20. **No es un hecho.** Con respecto al mismo ya nos hemos pronunciado en respuesta a HECHOS anteriores y en resumen se reitera.
- 1.21. i) Coltefinanciera S.A. en ejercicio de su derecho de propiedad sobre los inmuebles, que se encontraban libres gravámenes, limitaciones o afectaciones al dominio, podía disponer legítimamente de los mismos, tal como se argumentó extensa y claramente en respuesta al HECHO 1.10. de esta demanda, pues era el legítimo dueño, con justo título, en virtud de la dación en pago que celebró con el demandante, otrora deudor incumplido de Coltefinanciera. Reiteramos que Coltefinanciera S.A. se constituyó como legítima propietaria de los inmuebles en virtud de la transferencia a título de dación en pago que celebró con el señor JOSE MARÍA ISAZA GIRALDO, quien en su condición de deudor solidario, ya había incumplido la obligación de crédito a su cargo y a cargo de MAXIPAZ S.A.S., sociedad que representaba y de la cual era accionista para el momento del otorgamiento del crédito.

ii) Si Coltefinanciera S.A. dispuso de los bienes inmuebles, lo hizo, como se manifestó, en el legítimo ejercicio de su derecho de propiedad y con posterioridad al incumplimiento de obligaciones contractuales emanadas del contrato de arrendamiento celebrado con el señor José María Isaza, quien, como lo ha manifestado con sus actos, es una persona que tiende a incumplir las obligaciones que contrae, pues tal y como lo hizo con el crédito otorgado por Coltefinanciera S.A. a MAXIPAZ S.A.S., también lo hizo con el contrato de arriendo que Coltefinanciera S.A., precisamente en virtud de la buena fe, celebró con él, con condiciones extraordinarias y a la medida de la parte actora, que como ya se dijo, incumplió sus obligaciones y, en virtud de dicho incumplimiento, operó la terminación, de pleno derecho, del contrato de arrendamiento.

Dicho lo anterior, Coltefinanciera S.A. ni ha incumplido el contrato, ni ha violado el debido proceso, ni ha procedido por las vías de hecho, ni mucho menos requería de una determinación judicial o un mutuo acuerdo para ejercer su legítimo derecho de dominio, y en virtud de tal, transferir los inmuebles.

iii) Tampoco sobre la base de lo expuesto, ha habido por parte de Coltefinanciera S.A. un abuso del derecho y menos un enriquecimiento sin justa causa.

Tal y como se ha explicado con claridad, Coltefinanciera S.A. se constituyó como legítima propietaria de los inmuebles, en virtud de la transferencia que a título de dación en pago le hizo el demandante, sin condiciones que limitaran la libre disposiciones de los inmuebles entregados en pago; y dispuso de ellos, legítimamente, es decir, con justa causa, pues el contrato de arriendo se encontraba terminado de pleno derecho por el incumplimiento del arrendatario, y además, Coltefinanciera S.A. era el legítimo propietario de los inmuebles, y en consecuencia, el único legitimado para transferir los bienes, a cualquier título. Así, bajo ninguna circunstancia puede entenderse que se haya materializado un enriquecimiento sin justa causa, como lo alega la parte actora en un claro desconocimiento de dicha figura jurídica, y, en consecuencia, en la medida en que no existe enriquecimiento sin justa causa por parte de Coltefinanciera S.A., tampoco puede

existir un empobrecimiento correlativo de José María Isaza pues en su condición de arrendatario en el contrato de arriendo terminado de pleno derecho por el incumplimiento del señor Jose Maria Isaza.

Teniendo en cuenta las explicaciones asociadas a la figura de la Dación en Pago, pretender que en procura de los intereses del Deudor, el Acreedor deba reconocer la suerte de los negocios como un mayor valor, desnaturaliza la figura de la Dación tal y como se ha concebido en la jurisprudencia.

Al respecto es importante resaltar que el señor Jose María Isaza y su abogado no tienen clara la situación jurídica de los inmuebles y su impacto en el patrimonio. Considerando la baja calidad argumentativa que se presenta para sustentar un perjuicio irreal e injustificado por parte del Demandante, es necesario citar la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia en la cual se han indicado los requisitos necesarios para que se aclare la figura del enriquecimiento sin causa y se supere cualquier posibilidad de inducción al error por parte del Demandante para con el Juez.

Al respecto acudimos a las Sentencia del 04 de Abril de 2013 (EXP. 11001-3103-013-2008-00348-01) de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil MP. Ruth María Díaz Rueda, en la cual se cita:

*"En efecto, para la prosperidad de la acción de enriquecimiento sin causa o actio in rem verso, desde siempre se ha exigido la producción de un enriquecimiento, ventaja, beneficio o provecho acaecido por el aumento del patrimonio –lucrum emergens- o la ausencia de su disminución –damnum cessans-; un empobrecimiento correlativo; que la ganancia –o ausencia de mengua- carezca de una causa justa, y que el afectado no cuente con otros mecanismos para la satisfacción de su pretensión; o lo que es igual, '[l]a acción de in rem verso no puede prosperar ni tiene cabida con el solo hecho de que haya enriquecimiento de un lado, sino que necesita que haya empobrecimiento del otro, y no basta la existencia de estos dos factores, sino que se requiere su conjunción; más todavía, aun mediando ambos y relacionándose entre sí, puede no producirse, ya porque haya habido **ánimo de liberalidad que excluye el cobro ulterior**, ya porque la ley confiera acciones distintas, que naturalmente excluyen ésa, meramente subsidiaria, o autorice el enriquecimiento en referencia, como sucede v. gr. con la prescripción, con la prohibición de repetir lo dado por causa ilícita, o en relaciones como la de que es ejemplo la del art. 1994 del C. C. Al hablarse de ese enriquecimiento se agrega 'sin causa', lo que claramente indica cómo no pueden englobarse dentro de los casos de él aquellos en que sí es causado, como por ejemplo, los de prestaciones nacidas de contratos, a que ya se aludió' (sent. cas. civ. de 19 de septiembre de 1936, G.J. 1918, p. 435).*

"(...)

"En síntesis, la acertada jurisprudencia en materia de enriquecimiento sin causa exige, tanto en materia civil como mercantil, que un individuo obtenga una ventaja patrimonial; que como consecuencia de dicha ganancia exista un empobrecimiento de otro sujeto, esto es, que entre el enriquecimiento y la mengua haya correlación y correspondencia, es decir, que se observe un nexo de causalidad, que uno se deba a u origine en el otro; que el desplazamiento patrimonial se verifique sin causa jurídica que lo justifique, o lo que es igual, que la relación patrimonial no encuentre fundamento en la ley o en la autonomía privada; que el afectado no cuente con una acción diversa para remediar el desequilibrio; y, que, con el ejercicio de la acción no se pretenda soslayar una disposición legal imperativa"

Teniendo en cuenta lo anterior, para los efectos previstos en dicha Jurisprudencia, la relación jurídica o negocio contenido en las Escrituras Públicas Nos. 131 y 132 del 31 de enero de 2019, otorgadas en las Notaría 15 de Medellín fueron actos de liberalidad de Parte que, cómo se explicó antes, no reconocen acción de cobro ulterior por estar amparados por la Ley y la Jurisprudencia.

En consecuencia, una vez radicado el derecho de dominio en Coltefinanciera S.A. bajo una causa justa y legítima, extingue cualquier cobro por parte de José María Isaza en función del acto de transferencia, como es la Dación en Pago. El hecho de enajenar los bienes propios por el valor que de mutuo acuerdo sea determinado por las partes en un contrato de compraventa nueve (9) meses después, bajo ningún concepto puede reputar en un empobrecimiento del señor José María Isaza, ni

212

212

en un enriquecimiento injustificado, pues se encuentra amparado en un acto legítimo y justificado como es la entrega voluntaria de los bienes en Dación en Pago celebrada en enero de 2019. Los actos posteriores de disposición de los bienes de Coltefinanciera S.A. no tienen efectos sobre el patrimonio del señor José María Isaza y en consecuencia, no cabe la menor duda, que no se puede hablar de enriquecimiento sin causa y aun más, que se puede interponer una acción dirigida a remediar desplazamientos patrimoniales, que pueden existir cuando quiera que la ventaja que una parte obtiene, carece de un fundamento jurídico que la preceda y justifique.

Finalmente, invocando el Artículo 831 del Código de Comercio, "nadie podrá enriquecerse sin justa causa a expensas de otro". El demandado no ha demostrado la existencia de una causa injusta, por lo que sus argumentos se encuentran vacíos y, por último, si de alguien puede predicarse el enriquecimiento es del señor Isaza, quien dispuso de los recursos líquidos producto del crédito otorgado por Coltefinanciera S.A., y nunca los restituyó de la misma manera.

1.21. No es un hecho. Es una manifestación injustificada y reiterada de la parte demandante, carente de sustento legal y sobre la que Coltefinanciera S.A. se ha pronunciado con claridad, ajustada a la ley, en respuesta entre otros, a los HECHOS 1.10. y 1.20. de esta contestación. "Peligroso" sí es para la seguridad jurídica que el incumplimiento tenga grados; pues los contratos no es incumplan un "poquito", se cumplen o no se cumplen, por lo tanto, que el demandante pretenda desinformar y tratar de inducir al Despacho en el error, diciendo que el incumplimiento se predica sobre pagos *mínimos*, resulta más peligroso para la seguridad jurídica, en la medida en que insinúa que los contratos pueden incumplirse un poco. Es claro que, cronológica, objetiva y materialmente, el demandante incumplió con sus obligaciones contractuales, tal y como está acostumbrado a hacerlo; por lo tanto, no puede predicarse por parte de Coltefinanciera S.A., una responsabilidad civil contractual, por cuanto no ha incumplido el contrato de arrendamiento que terminó de pleno derecho en virtud de los incumplimientos de la parte demandante. Así mismo se precisa, que el contrato de arrendamiento fue celebrado el **31 de enero de 2019** y no el 16 de diciembre de 2019, como lo manifiesta la parte demandante.

1.22. No es un hecho. Plasma el demandante en lo que pretende sea un HECHO, un comentario personal, carente de sustentación jurídica y probatoria al manifestar, que le incredulidad; lo que sí es increíble es que existan personas que contraen obligaciones para incumplirlas, como claramente lo hace el demandante, en la medida en que no solo incumplió el mutuo, sino también el contrato de arriendo.

En todo caso, sea esta la oportunidad para que la parte demandante entienda, si no lo sabe ya, que la venta de bienes obedece a las leyes de oferta y demanda; y que su comentario, con tintes xenofóbicos, en el que indica que la compraventa se celebró con: i) *un extranjero*; ii) *Venezolano*; iii) *residente en la ciudad de Miami (USA)*; iv) *"de un día para otro"* y v) *"menos con una entidad financiera"*, solo indica ingenuidad de su parte al insinuar que es increíble que una persona natural por ser extranjera, de Venezuela y vivir en Miami (USA), pueda adquirir unos bienes inmuebles en Colombia; entonces, para la parte demandante, los bienes inmuebles solamente pueden ser adquiridos por ciudadanos colombianos, con nacionalidad diferente a la Venezolana y con residencia diferente a Miami (USA), ¡que contradicción!. Pareciéndole además **increíble**, que el negocio jurídico "... se hiciera de un día para otro..."; por lo que no se entiende, qué es para la parte demandante "un día para otro" en el tiempo. **Increíble** además para el demandante, que en el negocio sobre los bienes inmuebles, dicha persona natural, con semejantes características, lo hubiera celebrado con una entidad financiera. Entonces, negociar con una entidad financiera es "increíble", pero con cualquier otra persona jurídica o natural sí sería normal. Resulta extraño que esto le parezca increíble al demandante, y que le parezca creíble y normal que los contratos puedan incumplirse un poquito, y además extemporáneamente, después de terminados, como lo pretende hacer ver con los actos que ejecutó con posterioridad a la terminación del contrato de arriendo, por su incumplimiento.

Remata en forma inconcebible el demandante su *argumentación* en el primer párrafo de lo que pretende sea reconocido como un HECHO, haciendo referencia a la negociación de

los bienes inmuebles "*Situación que demuestra premeditación en la conducta ilegal y mal intencionada de la demandada*". ¿Será que las condiciones bajo las cuales se llevó a cabo la negociación de los bienes inmuebles, es "ilegal" y "mal intencionada"? Conclusión a la que llega el demandante, que por demás, de injustificada, es calumniosa, por lo que su opinión, no es un argumento válido para soportar la defensa de unos intereses que a todas luces, ajustados a la ley, le corresponden en derecho a Coltefinanciera S.A., pretendiendo el demandante investirse de la calidad de juez, que alforjudamente no ostenta.

Además de lo anterior, la parte demandante en su pretendido ánimo de plasmar un HECHO y de demostrar, que Coltefinanciera S.A. obró con "... *premeditación en la conducta ilegal y mal intencionada...*", intenta en vano hacerle ver al Despacho, que para llevar a cabo la negociación de los bienes inmuebles se debían cumplir como mínimo, con unos "requisitos", por lo que pone en duda unos y que se "inventa otros"; es decir, además de pretender ser juez, el demandante también quiere ser legislador.

Es temeraria, desafortunada y calumniosa la manifestación del demandante, cuando expresa: "*El incumplimiento del contrato fue **premeditado** por Coltefinanciera, quien creó una apariencia de incumplimiento de José María Isaza a efecto de concretar un negocio jurídico en el cual iba a recibir Mil Doscientos Veintisiete Millones Sesenta y Nueve Mil Pesos (\$1.227.069.000), en razón a la utilidad que le reportaba, **raponeado** (sic) el Patrimonio de José María Isaza, deshacerse de él y de sus derechos, desconociendo la opción de compra.*" (negrilla por fuera de texto). No es cierto, pues como se manifestó anteriormente, el obrar de Coltefinanciera S.A., se ha ajustado a la ley y el que haya transferido los bienes inmuebles, obedece, a que el incumplimiento por parte de José María Isaza de sus obligaciones contractuales, relacionadas con el contrato de arrendamiento, dieron lugar a la terminación legítima del contrato de arriendo, así el demandante crea que incumplir los contratos y las obligaciones que contrae, no es grave, o peor, puede graduarse. En todo caso, no puede discutirse que Coltefinanciera S.A. era la propietaria legítima de los inmuebles, y precisamente en virtud de tal derechos, los transfirió, porque legítimamente podía, bajo el amparo de la ley y la Constitución; transferencia que por demás es obligatoria para los establecimientos de crédito, que están obligados a enajenar los bienes que reciben de deudores incumplidos como el demandante, que no restituyen los recursos líquidos que sí se gastaron. No se puede perder de vista que Coltefinanciera S.A. es un establecimiento de crédito que se dedica a la intermediación financiera en virtud de la cual capta recursos del público y los coloca en operaciones de crédito, por lo tanto el demandante, al omitir el pago del crédito que solicitó la sociedad Maxipaz S.S. y que él garantizó personal y solidariamente, dejó de restituir recursos del público, y en esa medida, a partir de la dación en pago celebrada con Coltefinanciera S.A., se activó para esta la obligación de enajenación, con el fin de obtener nuevamente recursos líquidos, pues no es el objeto social de las compañías de financiamiento; dedicarse a actividades inmobiliarias, eso es apenas un accidente de un crédito otorgado a un deudor incumplido.

- 1.23. **No es cierto.** A lo largo de la contestación a los HECHOS de esta demanda, Coltefinanciera S.A. ha dejado en claro y particularmente, en respuesta al HECHO 1.8., que a José María Isaza no se le ha vulnerado el debido proceso. Con respecto a este hecho se precisa, que con ocasión del incumplimiento de sus obligaciones contractuales por parte de José María Isaza, se reitera, que Coltefinanciera S.A. procedió el 29 de octubre de 2019 a concederle un término perentorio de 30 días para la restitución voluntaria de los bienes inmuebles, es decir, el día 30 de noviembre de 2019. Llegado el día 30 de noviembre de 2019, Coltefinanciera S.A. le solicitó al señor José Vicente Montoya Z., abogado del Área Jurídica, se desplazara al municipio de El Peñol, en donde se encuentran ubicados los bienes inmuebles, con el propósito de recibirlos mediante la entrega voluntaria por parte de José María Isaza, obteniéndose no solo una respuesta negativa a la restitución, sino también una actitud temeraria y violenta, incumpliendo en consecuencia **nuevamente** el contrato, toda vez que este señala como obligación del Arrendatario, en el literal E., de la Cláusula **NOVENA. OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO**, "*E. Restituir materialmente los inmuebles a la terminación del contrato.*". Por lo tanto y dada la comparecencia del

913 213

funcionario de Coltefinanciera S.A., con el propósito de recibir voluntariamente los bienes inmuebles por parte de José María Isaza, no es cierto, que Coltefinanciera S.A. el día 30 de noviembre de 2019 hizo un intento de desalojo por las vías de hecho y menos por la fuerza como lo expresa; Coltefinanciera S.A. simplemente hizo presencia, en procura de la entrega voluntaria de los bienes que eran de su propiedad; entrega que no sucedió.

Con ocasión de lo acontecido el día 30 de noviembre de 2019, José María Isaza acudió a la Inspección de Policía del municipio de El Peñol, para denunciar el hecho, lo que propició la citación en principio por parte de la Inspección de Policía y Tránsito Municipal al señor José Vicente Montoya Z., para acudir a una audiencia por motivo de convivencia, citada con una rapidez extraordinaria, para el día 9 de diciembre de 2019, audiencia que fue postergada para su celebración el día 16 de diciembre de 2019; fecha en la que efectivamente se surtió la misma, habiéndose conciliado las diferencias, quedando comprometido José Vicente Montoya Z., a tramitar la restitución de los bienes inmuebles, a través de la justicia ordinaria, lo que efectivamente se está tramitando ante el Juzgado Promiscuo Municipal de El Peñol y que las nuevas visitas a los inmuebles, se harán acompañados de la respectiva autoridad y con respecto a José María Isaza, este se comprometió, a acatar las respectivas órdenes judiciales y a no volver a agredir verbalmente ni lanzar ningún tipo de amenazas al señor José Vicente Montoya.

Es importante dejar presente, que el empleo de palabras como "por la fuerza" y "garantizar la paz y la tranquilidad" son expresiones pendencieras que no se han probado ni se han demostrado. La imagen de José Vicente Montoya está siendo mancillada por la falta de técnica jurídica desplegada por el Abogado del Demandante en busca de una victimización del Demandante, que tal y como consta a lo largo de este escrito no es real. Sin embargo, no se pronuncia el Abogado del Demandante sobre la actitud violenta de su poderdante, de la cual, por demás, existen múltiples testigos.

- 1.24. **Es parcialmente cierto.** El señor José Vicente Montoya Zapata funcionario de Coltefinanciera S.A. sí se comunicó telefónicamente con la corredora de seguros de José María Isaza, el día 5 de diciembre de 2019, tal y como consta en el escrito aportado al proceso por el demandante, suministrado por la corredora de seguros; escrito en el que deja expreso el motivo de la llamada y que consistió, en: i) Consultar, por qué en la póliza de Suramericana de Seguros aparecía José María Isaza como asegurado, no siendo el dueño del inmueble y ii) Informar, que sobre los bienes inmuebles, Coltefinanciera S.A., como propietaria de los mismos, había tomado una póliza en el mes de marzo de 2019, con la aseguradora BBVA, por lo que le hizo ver, que los inmuebles estaban doblemente asegurados, ya que también contaba con una póliza tomada por José María Isaza con Suramericana de Seguros, el 01 de diciembre de 2019. Por lo tanto, el demandante miente cuando manifiesta: *"Así mismo el Sr. José Vicente Montoya, Intentó disuadir a la corredora de seguros de José María Isaza a efecto de evitar la expedición de las pólizas de seguro de Suramericana en favor de Coltefinanciera."* Y para reforzar su mentira y con el ánimo de hacerle creer al Despacho que lo que dice es cierto, expresa: ... procurando su ilegítimo proceder, hacer ver incumplido a José María Isaza y ocultar el fraguado plan de simular el incumplimiento contractual con el que ha querido solventar la soterrada venta de los inmuebles, sin respetar el debido proceso, el contrato y la opción de compra, hecho que desdice mucho de un funcionario de una entidad financiera, prueba de tal obrar, se adjunta documentalmente." De esta cita textual del HECHO 1.24 de la demanda, confrontado con lo certificado por la corredora de seguros, se observa, que pese a que la parte demandante aporta dicha certificación, en la misma no se manifiesta nada de lo que afirma este y si tergiversa a su favor y con mentiras lo dicho allí.

Igualmente es importante recordar al Demandante que el Artículo 1076 del Código de Comercio prevé la obligación de declarar seguros coexistentes. Dicha disposición indica que "el asegurado estará obligado a declarar al asegurador, al dar la noticia del siniestro, los seguros coexistentes, con indicación del asegurador y de la suma asegurada. La inobservancia maliciosa de esta obligación le acarreará la pérdida del derecho a la prestación asegurada.

Por lo tanto, lo que para el Demandante es un acto ilegítimo para simular el incumplimiento, claramente es un acto de diligencia y cuidado frente al evento potencial de reclamación que podría ser malinterpretada si no se notifica a la segunda aseguradora; hecho que claramente no es del interés de la Compañía pues dado el incumplimiento flagrante del Demandante, una póliza tomada con posterioridad no resulta necesaria y por el contrario puede representar una pérdida potencial de la prestación asegurada.

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES

Nos oponemos a todas y cada una de las **PRETENSIONES** presentadas por el Demandante y por lo tanto considero, que se deben desestimar, toda vez que las mismas no hayan sustento en los HECHOS narrados por este y sobre los cuales, Coltefinanciera S.A. respondió con claridad; PRETENSIONES sobre las que me pronunció así:

A LA PRIMERA. Se estima, que por parte de Coltefinanciera S.A. ha habido un **debido proceso**. Para Coltefinanciera S.A. es claro, que el Demandante ha incumplido los siguientes eventos contemplados en el contrato de arrendamiento:

1.1. De acuerdo con el Literal C., de la Cláusula **DÉCIMA. TERMINACIÓN**, del Contrato de Arrendamiento, se prevé como causales de terminación, entre otras:

“C. El no pago de **impuestos, gravámenes, servicios públicos u otros** que son propios del uso y/o administración de los bienes objeto de este contrato. En tal sentido, **EL ARRENDATARIO** reconoce y acepta que, en razón a su calidad y prestaciones a su favor, será responsable por los pagos mencionados y en ningún caso podrá repetir contra **EL ARRENDADOR** por tales conceptos.”

1.2. Que contra la fecha de suscripción del contrato el arrendatario se obligó, entre otras:

1.2.1. Conforme al literal C., de la Cláusula **NOVENA. OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO**, del contrato de arrendamiento a:

“C. Emplear el mayor cuidado en la conservación de los bienes y por tanto se obliga por el deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo de los bienes; en consecuencia, responderá hasta la culpa levisima”

1.2.2. Conforme al literal D., de la Cláusula **NOVENA. OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO**, del contrato de arrendamiento a:

“D. **Pagar oportunamente los impuestos y gravámenes** que recaigan sobre los bienes objeto de este contrato, y por tanto, de **todos aquellos gastos que para su mantenimiento y/o administración sean necesarios**”.

1.2.3. Conforme al literal F., de la Cláusula **NOVENA. OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO**, del contrato de arrendamiento a:

“F. Tomar una Póliza que asegure los bienes contra los riesgos de terremoto e incendio, donde el beneficiario sea **COLTEFINANCIERA S.A COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**.”

Tales incumplimientos fueron debidamente expresados en la contestación de los HECHOS de la demanda, los cuales están debidamente soportados, los cuales se adjuntan con este escrito, con los cuales se evidencia el número de cuentas del Impuesto Predial y la toma de la póliza directamente por Coltefinanciera S.A., desde el 06 de marzo de 2019, con ocasión del incumplimiento del Contrato de Arrendatario.

En virtud de lo anterior, Coltefinanciera S.A. procedió el 29 de octubre de 2019 a concederle un término perentorio de 30 días para la restitución voluntaria de los bienes inmuebles. Llegado el día 30 de noviembre de 2019, un funcionario de Coltefinanciera S.A. acudió al municipio de El Peñol,

214

714

en donde se encuentran ubicados los bienes inmuebles, con el propósito de recibirlos, mediante la entrega voluntaria por parte de señor José María Isaza, obteniéndose como respuesta, una negativa a la restitución, e incumpliendo en consecuencia nuevamente el contrato, toda vez que este señala como obligación del Arrendatario, en el literal E., de la Cláusula **NOVENA. OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO**, "E. Restituir materialmente los inmuebles a la terminación del contrato."

Que en procura de la buena fe contractual dispuesta en el artículo 871 del Código de Comercio, al Demandante no le asiste el derecho invocado, por cuanto ha incumplido de manera permanente y reiterada a lo largo de más de diez (10) meses, con las obligaciones del contrato de arrendamiento a su cargo; obligaciones a las que legítima y voluntariamente se sometió y en consecuencia, la tolerancia de Coltefinanciera S.A. a lo largo de esta relación contractual, no la obliga a mantener un vínculo jurídico bajo esas condiciones, pues como bien se estipuló, **EL ARRENDATARIO** responde hasta por la culpa levísima, es decir, por aquella esmerada diligencia que un hombre juicioso emplea en la administración de sus negocios importantes, pues el contrato solo le reporta beneficio a él.

A su vez, las comunicaciones remitidas con la suficiente antelación al Arrendatario (desde el mes de septiembre de 2019), muestran la buena fe y el debido proceso otorgado a **EL ARRENDATARIO**, quien hizo caso omiso de sus obligaciones contractuales, hasta que Coltefinanciera S.A. decidió comunicarle que el contrato de arrendamiento había terminado, por cuanto no debía seguir tolerando los reiterados incumplimientos de **EL ARRENDATARIO**.

Por lo anterior, bajo ninguna circunstancia puede argumentar, que se le ha violado el debido proceso.

A LA SEGUNDA: Dados los argumentos expuestos por Coltefinanciera S.A., es claro el incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** (Demandante) del contrato de arrendamiento. No puede pretender el Demandante resultar beneficiado con una sentencia a su favor, reconociéndole lo que él sabe que ha incumplido. El contrato de arrendamiento terminó por su incumplimiento, lo que de contera, dio al traste con la posibilidad de ejercer el derecho a la opción de compra.

A LA TERCERA: Con respecto a esta pretensión, quiero expresar lo mismo que manifesté al pronunciarme con respecto a la pretensión anterior y que se circunscribe, a que el Demandante no puede buscar que se le reconozcan unos derechos, cuando contractualmente ha incumplido.

A LA CUARTA: Bajo ninguna circunstancia puede pretender la parte demandante, le sean reconocidos unos perjuicios, que para el caso invoca "... daño emergente, derivado de los costos y gastos que viene sufragando el demandante para la defensa de sus derechos ...", cuando en forma temeraria ha iniciado este proceso en contra de Coltefinanciera S.A., pese a que a sabiendas incumplió obligaciones contractuales emanadas del contrato de arrendamiento que libremente celebró con Coltefinanciera S.A. el 31 de enero de 2019. No puede pretender el demandante buscar en el proceso, que le sean reconocidos perjuicios, cuando ha sido él, quien al incumplir con sus obligaciones contractuales ha sido quien ha generado perjuicios. Pretende revertir a su favor, los perjuicios que está causando, con la no restitución de los bienes inmuebles, producto el incumplimiento contractual, lo que propició la terminación del contrato de arrendamiento, incumpliendo en consecuencia así, con lo expresado en el literal E., de la Cláusula **NOVENA. OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO**, "E. Restituir materialmente los inmuebles a la terminación del contrato.". Por lo tanto, es el demandante quien está causando perjuicios, al no permitir pese al incumplimiento contractual, la restitución material de los bienes inmuebles, con las consecuencias que ello genera, por la privación del uso y goce de los mismos.

A LA QUINTA: Con respecto a esta pretensión, Coltefinanciera S.A. se pronuncia en los mismos términos expresados para la pretensión anterior y en tal sentido, si hay un perjudicado es Coltefinanciera S.A., por no poder tener a su disposición los bienes inmuebles objeto de éste proceso. Se insiste, que no puede pretender el obligado incumplido, que para el caso es el demandante, invocar el reconocimiento de unos perjuicios, que en esta pretensión son los morales, cuando ha sido él, con su actuar omisivo, quien incumplió con sus obligaciones

contractuales; obligaciones contractuales incumplidas, que a lo largo de nuestra contestación de demanda, han sido plenamente demostradas

A LA SEXTA: Señor Juez, contrariamente a lo solicitado por el Demandante en esta pretensión, respetuosamente solicito, sea condenado en costas, dada la temeridad de su actuar, al requerir que se le reconozcan unos derechos que no puede reclamar, con ocasión de su incumplimiento.

FRENTE AL PRIMER GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

A LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA. Solicito al Despacho, sea **desestimada** la pretensión, de DECLARAR la existencia de una Responsabilidad Civil Contractual, como producto de haber enajenado Coltefinanciera S.A. los bienes inmuebles al señor PEDRO JESÚS VÁSQUEZ por la suma de DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$2.470.000.000), por las siguientes razones:

- Sobre la enajenación de los inmuebles. Con claridad se expuso, que Coltefinanciera S.A. con ocasión del legítimo derecho real de dominio, cuenta con plenas facultades para enajenar, por lo que al contrato de arrendamiento no se le reconoce legalmente, la facultad de impedir la libre negociación de bienes inmuebles; es por eso, que frente al derecho de disposición que confiere el derecho real de dominio, el contrato de arrendamiento no da derecho sino a permanecer en el arriendo a su Arrendatario hasta su terminación en el tiempo establecido para su duración, en caso de cumplimiento por parte del Arrendatario. Para el caso que nos ocupa, el Arrendatario no cumplió con el contrato de arrendamiento, por los motivos tantas veces expresados en la contestación a esta demanda, dando lugar a la terminación del Contrato de Arrendamiento, lo que con mayor razón, le permitió a Coltefinanciera S.A. contar con la facultad de disposición de los bienes inmuebles, ajustada a la ley
- Consecuente con lo anterior, bajo ninguna circunstancia se puede hablar, que con la transferencia de los bienes inmuebles por parte de Coltefinanciera S.A. al señor Pedro Jesús Vásquez por la suma de DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$2.470.000.000), para el caso que nos ocupa en este proceso, de lugar a la existencia de una Responsabilidad Civil Contractual por parte de Coltefinanciera S.A.; transferencia que tuvo como causa inicial el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento por parte del Demandante, generando en consecuencia como se dijo, su terminación; por lo tanto, retomando lo ya expresado con claridad en respuesta al HECHO 1.3. de la demanda, en lo referente a la figura jurídica de la Dación en Pago, se reitera, en el sentido, que esta es un mecanismo autónomo e independiente de extinguir las obligaciones, por lo que con la misma, se pretende solucionar una obligación con la entrega de un bien diferente al debido (en este caso dinero), sin que para el efecto extintivo de la misma interese, si esta (dación en pago) es de igual o de mayor valor a la debida, ya que una y otra se deben mirar como equivalentes. Por lo anterior, la parte Demandante, por respeto a la ley, no puede desconocer, que la operación llevada a cabo por Coltefinanciera S.A., sobre unos bienes recibidos en Dación en Pago, como fue su transferencia por la suma de DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$2.470.000.000), precedidos del incumplimiento de las obligaciones contractuales contempladas en el Contrato de Arrendamiento, por parte el Demandante, no pueden dar lugar a que se reclame, la declaración por parte del Despacho, de la existencia de una Responsabilidad Civil Contractual, por lo que se le insiste al Despacho, la desestime.

A LA PRIMERA PRETENSIÓN CONSECUCIONAL A LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL PRIMER GRUPO. Con respecto a esta **pretensión** me reitero en lo manifestado en mi pronunciamiento a la pretensión anterior y solicito al Despacho, **desestimar** rotundamente la **pretensión** con base en los argumentos expuestos para la **PRETENSIÓN SUBSIDIARIA (anterior)**, los que cobran validez para esta **pretensión** y **no decretar**, que se ha causado un perjuicio a título de daño emergente a José María Isaza, por la suma de MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L. (\$1.227.069.000).

975
215

A LA SEGUNDA PRETENSIÓN CONSECUCIONAL A LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL PRIMER GRUPO. Bajo ninguna circunstancia se puede dar crédito a esta pretensión, por lo que le solicito al Despacho desestimarla y no condenar a Coltefinanciera S.A. al pago de perjuicios. ¿Cuáles perjuicios materiales por lucro cesante se le han causado a la parte Demandante?. Bajo qué argumento exige el pago de unos perjuicios, cuando Coltefinanciera S.A. a la celebración del Contrato de Arrendamiento con opción de compra, le concedió todos los privilegios, tanto en la forma de pagar los cánones, pudiéndolo hacer al término de su vigencia (2 años), que por cierto se fijaron por una cuantía muy baja, así como en la oportunidad para ejercer la opción de compra sobre los mismos con la mayor facilidad; privilegios que no supo aprovechar, acudiendo más bien, a una actitud negligente de incumplimiento para con el Contrato de Arrendamiento, para reclamar a través de este proceso, que fue él quien resultó perjudicado y para ello acude a la pretendida indemnización.

Se reitera, que Coltefinanciera S.A. con ocasión del legítimo derecho real de dominio, enajenó los bienes inmuebles y bajo ninguna circunstancia tampoco es de aceptación esta pretensión, por lo que solicito no sea tenida en cuenta. No puede aceptarse, que el Demandante establezca la cuantía de \$528.160.000 por concepto de perjuicios, por el hecho de aportar al proceso un avalúo comercial por la suma de \$2.998.160.000; valor comercial que como se expresó en respuesta al HECHO 1.4. de la demanda, corresponde a un avalúo elaborado por el señor Carlos Enrique Bravo Restrepo el 18 de noviembre de 2019; es decir, que aporta a la demanda, un avalúo que no fue tenido en cuenta al momento de la dación en pago y que practicado diez (10) meses después, obedeciendo a su voluntad para demandar, pretende que sea valorado en este proceso y específicamente, para entrar a solicitar una condena en perjuicios.

Es preciso recordar que el valor estimado de los inmuebles como valor comercial no es susceptible de ser tomado como un perjuicio, la suerte de la venta en el mercado abierto no garantiza su valor de compra. Adicional a lo anterior, la expectativa pretendida por el Demandante supone al juez conceder derechos que ni siquiera al Demandado le son ciertos. Suponer un derecho de este tipo a favor del Demandante implica la intervención del juez en la esfera privada de las Partes supliendo una voluntad privada enmascarada en una decisión judicial, que ni aun así representan un perjuicio. Las Pretensiones del Demandante son abiertamente temerarias y carentes de cualquier sustento legal, que de ser atendidas implican una afectación a los intereses y derechos del Demandado.

A LA TERCERA PRETENSIÓN CONSECUCIONAL A LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL PRIMER GRUPO. Solicito al Despacho, desestimar esta pretensión, por cuanto Coltefinanciera S.A. con toda claridad ha dejado sin piso jurídico las anteriores pretensiones pecuniarias de la parte Demandante; por lo tanto, si Coltefinanciera S.A. desconoce los rubros anteriores, no existe argumento alguno, para tener que reconocer indexación alguna para dichos rubros. Por lo anterior se reitera al Despacho, no sea condenada Coltefinanciera S.A., al pago de "... dichos rubros debidamente indexados a la fecha de pago..."

A LA CUARTA PRETENSIÓN CONSECUCIONAL A LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL PRIMER GRUPO. Se reitera la solicitud al Despacho, en cuanto a desestimar esta pretensión, por cuanto Coltefinanciera S.A. con toda claridad ha dejado sin piso jurídico las anteriores pretensiones pecuniarias de la parte Demandante; por lo tanto, si Coltefinanciera S.A. desconoce los rubros anteriores, no existe argumento alguno, para tener que pagar suma alguna por concepto de intereses de mora. Por lo anterior, se reitera al Despacho, no sea condenada Coltefinanciera S.A., al pago de suma alguna por intereses de mora.

A LA QUINTA PRETENSIÓN CONSECUCIONAL A LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL PRIMER GRUPO.. Solicito al Despacho sea desatendida esta pretensión y en su lugar, sea condenado el Demandante al pago de costas procesales, producto de su actitud temeraria y falaz, al movilizar la administración de justicia, cuando ha sido la parte incumplida contractualmente y por cuanto ha acudido a la mentira como medio para sustentar sus pretensiones.

FRENTE AL SEGUNDO GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

A LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA. Basado en lo expuesto claramente en contestación a los HECHOS, a las PRETENSIONES del Capítulo II y al PRIMER GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS anterior

de esta demanda, le solicito al Despacho, **no declarar** el enriquecimiento sin justa causa y un consecuencial empobrecimiento correlativo del Demandante, por lo siguiente:

- Coltefinanciera S.A. le respetó al Demandante el debido proceso.
- Bajo ninguna circunstancia se puede hablar, que hubo un enriquecimiento sin justa causa por parte de Coltefinanciera S.A. y un consecuencial empobrecimiento correlativo del Demandante. Esta manifestación del Demandante, ha sido claramente explicada por Coltefinanciera S.A., en cuanto a que la figura de la dación en pago, tal y como se expresó en respuesta al HECHO 1.3. de la demanda, en el sentido, que esta es un mecanismo autónomo e independiente de extinguir las obligaciones, por lo que con la misma, se pretende solucionar una obligación con la entrega de un bien diferente al debido, sin que para el efecto extintivo de la misma interese, si esta es de igual o mayor valor a la debida, ya que una y otra se deben mirar como equivalentes. Igualmente se precisa, que la Dación en Pago está reconocida por la Jurisprudencia como una institución justa y legítima para extinguir las obligaciones y en consecuencia se desvirtúa cualquier causa injusta.
- Coltefinanciera S.A. enajenó los bienes inmuebles. Con claridad se expuso, que Coltefinanciera S.A. con ocasión del legítimo derecho real de dominio, cuenta con plenas facultades para enajenar, por lo que al contrato de arrendamiento no se le reconoce legalmente, la facultad de impedir la libre negociación de bienes inmuebles; es por eso, que frente al derecho de disposición que confiere el derecho real de dominio, el contrato de arrendamiento no da derecho sino a permanecer en el arriendo a su arrendatario hasta su terminación en el tiempo establecido para su duración, en caso de cumplimiento por parte del Arrendatario. Para el caso que nos ocupa, el arrendatario no cumplió con el contrato de arrendamiento, por lo que se dio por terminado, lo que con mayor razón, le permite a Coltefinanciera S.A. contar con la facultad de disposición de los bienes inmuebles, ajustada a la ley

A LA PRIMERA PRETENSIÓN CONSECUCIONAL A LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL SEGUNDO GRUPO. Con respecto a esta pretensión me reitero en lo manifestado en mi pronunciamiento a la pretensión anterior y le solicito al Despacho, **desestimar** rotundamente la **pretensión y no decretar** como suma del enriquecimiento sin justa causa, la cifra equivalente a MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L. (\$1.227.069.000), ni cualquier otra cifra, por lo siguiente:

- Bajo ninguna circunstancia se puede hablar, que hubo un enriquecimiento sin justa causa por parte de Coltefinanciera S.A.. Esta manifestación del Demandante ha sido claramente explicada por Coltefinanciera S.A., en cuanto a que la figura de la dación en pago, tal y como se expresó en respuesta al HECHO 1.3. de la demanda, en el sentido, que esta es un mecanismo autónomo e independiente de extinguir las obligaciones, por lo que con la misma, se pretende solucionar una obligación con la entrega de un bien diferente al debido, sin que para el efecto extintivo de la misma interese, si esta es de igual o mayor valor a la debida, ya que una y otra se deben mirar como equivalentes.
- Coltefinanciera S.A. enajenó los bienes inmuebles. Con claridad se expuso, que Coltefinanciera S.A. con ocasión del legítimo derecho real de dominio, cuenta con plenas facultades para enajenar, por lo que al Contrato de Arrendamiento no se le reconoce legalmente la facultad de impedir la libre negociación de bienes inmuebles; es por eso, que frente al derecho de disposición que confiere el derecho real de dominio, el contrato de arrendamiento no da derecho sino a permanecer en el arriendo a su arrendatario hasta su terminación en el tiempo establecido para su duración, en caso de cumplimiento por parte del Arrendatario. Para el caso que nos ocupa, el arrendatario no cumplió con el contrato de arrendamiento, por lo que se dio por terminado, lo que con mayor razón, le permite a Coltefinanciera S.A. contar con la facultad de disposición de los bienes inmuebles, ajustada a la ley

A LA SEGUNDA PRETENSIÓN CONSECUCIONAL A LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL SEGUNDO GRUPO. Señor Juez, solicito se declare **impróspera** esta pretensión, **no DECLARANDO** como suma del empobrecimiento correlativo, la cifra equivalente a MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE MILLONES

216

216

SESENTA Y NUEVE MIL PESOS M.L. (\$1.227.069.000), en favor de la parte Demandante, ni cualquier otro valor. Lo aquí pretendido por el Demandante, no deja de ser el reflejo de lo mismo que invoca en la PRETENSIÓN SUBSIDIARIA, por cuanto dicho valor, supone un nexo de causalidad con el enriquecimiento sin justa causa solicitado se declare por parte del Despacho en la demanda; por lo tanto, me reitero en lo manifestado allí, para pronunciarme con respecto a esta pretensión y en tal sentido, Coltefinanciera S.A. ajustado a la ley, dispuso de los bienes inmuebles y frente a ello y frente a lo dicho con respecto a la esencia de la dación en pago, no puede terminar condenada por su debido actuar ajustada a la ley, a que se declare en su contra, el empobrecimiento correlativo invocado por el Demandante.

A LA TERCERA PRETENSIÓN CONSECUCIONAL A LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL SEGUNDO GRUPO. Señor Juez, solicito se declare impróspera esta pretensión, no condenado a Coltefinanciera S.A. en calidad de demandado, a restituir la suma de Mil Doscientos Veintisiete Millones Sesenta y Nueve Mil Pesos M.L. (\$1.227.069.000), ni cualquier otro valor, ni a declarar enriquecimiento sin justa causa en favor del Demandante. Lo aquí pretendido por el Demandante, no deja de ser el reflejo de lo mismo que invoca en las anteriores PRETENSIONES. Coltefinanciera S.A., ajustado a la ley dispuso de los bienes inmuebles y frente a ello y frente a lo dicho con respecto a la esencia de la dación en pago, no puede terminar condenada por su debido actuar ajustada a la ley.

A LA CUARTA PRETENSIÓN CONSECUCIONAL A LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL SEGUNDO GRUPO. Bajo ninguna circunstancia se puede dar crédito a esta pretensión, por lo que le solicito al Despacho desestimarla y no condenar a Coltefinanciera S.A.. ¿Cuáles perjuicios materiales a la parte Demandante?. Bajo qué argumento exige el pago de unos perjuicios, cuando Coltefinanciera S.A. a la celebración del Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra, le concedió todos los privilegios, tanto en la forma de pagar los cánones, pudiéndolo hacer al término de su vigencia (2 años), que por cierto se fijaron por una cuantía muy baja, así como en la oportunidad para ejercer la opción de compra sobre los mismos con la mayor facilidad; privilegios que no supo aprovechar, acudiendo más bien, a una actitud negligente de incumplimiento para con el Contrato de Arrendamiento, para reclamar a través de este proceso, que fue él quien resultó perjudicado y para ello acude a la pretendida indemnización.

Se reitera, que Coltefinanciera S.A. con ocasión del legítimo derecho real de dominio, enajenó los bienes inmuebles y bajo ninguna circunstancia tampoco es de aceptación esta pretensión, por lo que solicito no sea tenida en cuenta. No puede aceptarse, que el Demandante establezca la cuantía de Quinientos Veintiocho Millones Ciento Sesenta Mil Pesos M.L. (\$528.160.000) por concepto de perjuicios, por el hecho de aportar al proceso un avalúo comercial por la suma de Dos Mil Novecientos Noventa y Ocho Millones Ciento Sesenta Pesos M.L. (\$2.998.160.000); valor comercial que como se expresó en respuesta al HECHO 1.4. de la demanda, corresponde a un avalúo elaborado por el señor Carlos Enrique Bravo Restrepo el 18 de noviembre de 2019; es decir, que aporta a la demanda, un avalúo que no fue tenido en cuenta al momento de la dación en pago y que practicado diez (10) meses después, obedeciendo a su voluntad para demandar, pretende que sea valorado en este proceso y específicamente, para entrar a solicitar una condena por perjuicios materiales.

Es preciso recordar, que el valor estimado de los inmuebles como valor comercial no es susceptible de ser tomado como un perjuicio, la suerte de la venta en el mercado abierto no garantiza su valor de compra. Adicional a lo anterior, la expectativa pretendida por el Demandante supone al Juez, conceder derechos que ni siquiera al Demandado le son ciertos. Suponer un derecho de este tipo a favor del Demandante implica, la intervención del Juez en la esfera privada de las Partes, supliendo una voluntad privada enmascarada en una decisión judicial, que ni aún así representan un perjuicio. Las Pretensiones del Demandante son abiertamente temerarias y carentes de cualquier sustento legal, que de ser atendidas implican una afectación a los intereses y derechos del Demandado.

A LA QUINTA PRETENSIÓN CONSECUCIONAL A LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL SEGUNDO GRUPO. Solicito al Despacho, desestimar esta pretensión, por cuanto Coltefinanciera S.A. con toda claridad ha dejado sin piso jurídico las anteriores pretensiones pecuniarias de la parte Demandante; por lo tanto, si Coltefinanciera S.A. desconoce los rubros anteriores, no existe

argumento alguno para tener que reconocer indexación para dichos rubros. Por lo anterior se reitera al Despacho, no sea condenada Coltefinanciera S.A., al pago de "... dichos rubros debidamente indexados a la fecha de pago..."

A LA SEXTA PRETENSIÓN CONSECUCIONAL A LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL SEGUNDO GRUPO. Se reitera la solicitud al Despacho, en cuanto a desestimar esta **pretensión**, por cuanto Coltefinanciera S.A. con toda claridad ha dejado sin piso jurídico las anteriores pretensiones pecuniarias de la parte Demandante; por lo tanto, si Coltefinanciera S.A. desconoce los rubros anteriores, no existe argumento alguno, para tener que pagar suma alguna por concepto de intereses de mora. Por lo anterior, se reitera al Despacho, no sea condenada Coltefinanciera S.A., al pago de suma alguna por concepto de intereses de mora.

A LA SÉPTIMA PRETENSIÓN CONSECUCIONAL A LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL SEGUNDO GRUPO. Solicito al Despacho sea desatendida esta pretensión y en su lugar, **sea condenado** el Demandante al pago de costas procesales, producto de su actitud temeraria, al movilizar la administración de justicia, cuando ha sido la parte incumplida contractualmente.

III. FRENTE AL JURAMENTO ESTIMATORIO

En cuanto al juramento estimatorio presentado por la parte Demandante, me permito **objectarlo** por considerarlo falaz, por lo siguiente:

Ha sido clara Coltefinanciera S.A., con la contestación de la demanda, que el Demandante **ha incumplido** con obligaciones emanadas de un contrato de arrendamiento; incumplimiento que genera, el perder la oportunidad de poder ejercer el derecho de preferencia y primera opción de compra de los bienes inmuebles que le fueron entregados en arriendo, por lo que la estimación pecuniaria de perjuicios, no tiene ningún sentido.

Claramente se ha expresado con la contestación de la demanda, que:

La dación en pago es un mecanismo autónomo e independiente de extinguir las obligaciones y por eso, que se reitera y se acoge lo contemplado en la Sentencia SC3366 de 2019 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, el Dr. Álvaro Fernando García Restrepo acoge la siguiente tesis con relación a la naturaleza jurídica de la dación en pago, la que compartimos plenamente y de la que transcribo un aparte así:

*"... el cometido que le asiste al deudor para efectuar una dación y al acreedor a aceptarla, estimar que se trata de **un modo o mecanismo autónomo y, de suyo, independiente de extinguir las obligaciones (negocio solutorio)**, en virtud del cual el solvens, previo acuerdo con el acipiens, le entrega a este un bien diferente para solucionar la obligación, sin que, para los efectos extintivos aludidos, interese si dicha cosa es de igual o mayor valor de la debida, pues una y otra se deben mirar como equivalentes. Como el deudor no satisface la obligación con la prestación – primitivamente – debida, en sana lógica, no puede hablarse de pago (Art. 1626 C.C); pero siendo la genuina intención de las partes de cancelar la obligación preexistente, es decir, extinguirla, la dación debe, entonces, calificarse como una manera – o modo – más de cumplir, supeditada, por supuesto, a que el acreedor la acepte y a que los bienes objeto de ella ingresen efectivamente al patrimonio de aquél ... Se constituye en un modo de extinguir las obligaciones que se perfecciona por la **entrega voluntaria que un deudor hace a título de pago a su acreedor**, y con el consentimiento de este, de una prestación u objeto distinto del debido". (Subrayado y negrilla fuera de texto)*

Dada la cita anterior, la parte Demandante no puede pretender, que Coltefinanciera S.A. le reconozca alguna suma de dinero y que para el caso sería la suma de Mil Doscientos Veintisiete Millones Sesenta y Nueve Mil Pesos M.L. (\$1.227.069.000), por cuanto con los bienes inmuebles entregados en pago a Coltefinanciera S.A., le canceló las obligaciones a cargo de MAXIPAZ S.A.S. y como tal, Coltefinanciera S.A. en ejercicio de su derecho legal como propietario, los transfirió a título de venta, en ejercicio de su derecho a transferirlos por ostentar la calidad de propietario. Es claro, que el incumplimiento del contrato de arrendamiento por el Demandante, dio lugar a perder el derecho a la opción de compra, tal como está contemplado en literal E. de la cláusula

217

217

DÉCIMA TERCERA. OPCIÓN, en cuanto a que su derecho de preferencia y primera opción de compra depende del cumplimiento del contrato de arrendamiento y como quiera, que efectivamente no cumplió, el derecho que le asistía a la opción de compra, pereció.

Frente a lo anterior, no tiene aceptación y menos reconocimiento, que el Demandante reclame suma alguna de dinero, que para el caso, dice, se le paguen Quinientos Veintiocho Millones Ciento Sesenta Mil Pesos M.L. (\$528.160.000); suma que para el Demandante resulta, de la diferencia entre el valor de venta de los inmuebles por Coltefinanciera S.A. y el avalúo que aporta al proceso sin mediar explicación alguna, de fecha 18 de noviembre de 2019, avalúo con el que pretende magnificar el valor de los inmuebles, siendo aportado al presente proceso, cuando la operación de dación en pago aconteció diez (10) meses atrás (31 de enero de 2019). Por lo tanto, el mismo carece de aceptación y para el que se pide, no otorgársele valor probatorio alguno, por no ser bajo ninguna circunstancia, oportuno.

Señor Juez. Con todo respeto me permito manifestarle, que **objeto** rotundamente las pretendidas sumas de dinero expresadas por el Demandante, a ser pagadas por Coltefinanciera S.A., por cuanto, no son de reconocimiento, si se tiene en cuenta, que el incumplimiento en sus obligaciones por parte de **EL ARRENDATARIO** (Demandante), propiciando la terminación del contrato de arrendamiento, lo dejó sin derecho alguno de reclamación ante Coltefinanciera S.A.

Adicionalmente, es preciso que el Señor Juez interprete las valoraciones propias del Juramento como elementos que bajo ningún concepto pueden ser tomados como perjuicios. La Valorización de un bien y la suerte en su comercialización no pueden ser derechos ciertos. Las estimaciones del Avalúo que sustentan su competencia resultan del análisis de un informe no controvertido y que ni aún con la negociación más favorable son alcanzados. Aceptar las estimaciones del Demandante supone una negociación que ni aun el Demandante con los mejores esfuerzos podría alcanzar. Recordemos que los bienes inmuebles no le pertenecen al Demandante, en consecuencia presentar su valor comercial como un perjuicio implica desconocer el derecho del legítimo propietario de asumir la suerte de sus negocios como perjuicios ciertos.

IV. SOBRE LA PRUEBA A CARGO DE LA PARTE DE LA DEMANDADA

Solicito respetuosamente al Despacho, rechazar de plano las pruebas requeridas por la parte demandante y a cargo de Coltefinanciera S.A., lo anterior, por considerar, que no tiene sentido y salta a la vista, que todas encajan dentro de las calificaciones de ser, unas notoriamente impertinentes, otras inconducentes y otras manifiestamente inútiles, conforme a lo normado por el artículo 168 del C.G. del P., con las que busca el demandante, distraer la atención del Juez, en procura de hacerle creer, que Coltefinanciera S.A. incumplió sus obligaciones contractuales, cuando está claramente explicado y probado, tanto en respuesta a los HECHOS, como en cuanto al pronunciamiento sobre las PRETENSIONES, que quien ha incumplido ha sido el demandante.

V. SOBRE LA PRUEBA TESTIMONIAL SOLICITADA POR LA PARTE DEMANDANTE

Solicito respetuosamente al Despacho, rechazar las pruebas testimoniales solicitadas por la parte demandante, lo anterior, por cuanto dicha petición no se ajusta a lo normado por el artículo 212 del C.G. del P., al omitir enunciar concretamente los hechos objeto de la prueba, siendo este un requisito contemplado por la norma, de imperativo cumplimiento.

VI. EXCEPCIONES DE MERITO

Como **EXCEPCIONES DE MÉRITO** se proponen las siguientes:

6.1. FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR:

Claramente se ha reseñado y probado con la presente contestación de la demanda, que el Demandante incumplió con las obligaciones emanadas de un contrato de arrendamiento que fue celebrado en su beneficio. En consecuencia, lo que propició su terminación (incumplimiento del Contrato de Arrendamiento) y la consecuente pérdida del derecho al ejercicio de opción de

compra sobre los inmuebles, producto de su propia negligencia; por lo tanto, el demandante carece de causa para demandar.

6.2. INEXISTENCIA DE PERÍODOS DE CURA

Es de precisar, que el contrato de arrendamiento con opción de compra, no consagró períodos de cura; por lo tanto, el Demandante al ser notificado por Coltefinanciera S.A. el día 29 de octubre de 2019, de la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento de algunas de sus obligaciones, llevó a cabo tardías diligencias en procura de dar a entender, que estaba cumpliendo a cabalidad con el mismo, lo que no era cierto.

Es por eso, que acciones tales como:

6.2.1. Con el propósito de hacerle creer a Coltefinanciera S.A., que había cumplido con los pagos de las **Cuenta de Cobro** del Impuesto Predial, las que identificadas con los Nos 201900054244 y 201900057446, consignan dos (2) Cuentas Vencidas, lo que propició, que Coltefinanciera S.A. tuviera que hacer el pago de esta última el 29 de octubre de 2019, por la suma de Novecientos Treinta y Seis Mil Cuatrocientos Cincuenta y Seis Pesos M.L. (\$936.456), para dejar al día dicho impuesto y ante la noticia de Coltefinanciera S.A. el 29 de octubre de 2019, de la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento de sus obligaciones, el Demandante ante la evidencia de su incumplimiento, acuciosamente procedió a consignarle a Coltefinanciera S.A. a través de REDEBAN, Corresponsal de Bancolombia, el día 28 de noviembre de 2019, la suma de Novecientos Treinta y Seis Mil Cuatrocientos Cincuenta y Seis Pesos M.L. (\$936.456); suma esta, igual a la pagada por Coltefinanciera S.A., con lo que repito, con dicha consignación pretendió dar a entender, que pese a haberle pagado a Coltefinanciera S.A. la suma correspondiente al Impuesto Predial, no habiéndolo hecho como era lo debido, ante la Oficina de Catastro o ante un corresponsal bancario y hecho además el pago con posterioridad a la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento, dio por saneado el mismo, lo que no es cierto, siendo cierto si, que el demandante incumplió en su oportunidad, lo que tangiblemente no presenta ningún punto de discusión.

6.2.2. En el mes de diciembre de 2019, el Demandante le informó a Coltefinanciera S.A., el haber tomado la Póliza Seguro de Hogar No. 8275301-1, el 01 de diciembre de 2019, con la compañía Seguros Generales Suramericana S.A.; póliza que debió haber tomado diez (10) meses atrás, en el mes de enero de 2019, cuando celebró el contrato de arrendamiento con Coltefinanciera S.A., tal y como consta en el literal F. de la cláusula **"NOVENA. OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO.** Tomar una póliza que asegure los bienes inmuebles contra los riesgos de terremoto e incendio, donde el beneficiario sea **COLTEFINANCIERA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO.**". Ante el incumplimiento de dicha obligación por el Demandante, la misma tuvo que ser tomada por Coltefinanciera S.A. el día 06 de marzo de 2019, ante la aseguradora BBVA SEGUROS COLOMBIA S.A., Póliza No. 023101006916, Pyme Individual. Es pues la consigna del Demandante, el de hacerle creer al Despacho, que cumplió con la toma de la póliza, cuando lo hizo diez (10) meses después de su obligación.

6.3. INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL POR PARTE DE COLTEFINANCIERA S.A.

Señor Juez. Demostrado como está en forma reiterada, en la respuesta que se le ha dado a los **HECHOS y PRETENSIONES** al escrito de reforma a la demanda; que el incumplimiento del contrato radica única y exclusivamente en la parte demandante, que para el caso es José María Isaza; por lo tanto solicito al Despacho, desestimar cualquier pretensión por parte del demandante en este sentido, como lo es, el de declarar que hay una responsabilidad civil contractual por parte de Coltefinanciera S.A. por los motivos que se le demanda.

VII. PRUEBAS

A. Documentales

Solicito al Despacho, le dé el valor probatorio que se merecen los documentos que fueron aportados con el escrito de contestación de la demanda, el día 6 de julio de 2020, los cuales relaciono así:

1. Cuenta de Cobro, de fecha 31 de octubre de 2019, enviada por Coltefinanciera S.A. a través de Servientrega, de conformidad con la Guía 9105035618 del servicio de avisos judiciales.
2. Correos dirigidos a la dirección de correo electrónico del demandado, de los requerimientos de los días 25 de septiembre, 04 de octubre y 25 de octubre del 2019.
3. Póliza constituida por Coltefinanciera el 06 de marzo de 2019, ante la aseguradora BBVA SEGUROS COLOMBIA S.A., Póliza No. 023101006916, Pyme Individual, raíz del incumplimiento del otrora Arrendatario, Sr. José María Isaza.
4. Comunicado de respuesta por parte del demandado a Coltefinanciera S.A., al escrito de fecha 29 de octubre de 2019.
5. Copia de los Documentos de Cobro del Impuesto Predial Unificado Nos 201900054244 y 201900057446, esta última pagada por Coltefinanciera S.A.. En su reverso se observa el pago. Documentos en los que se observan los vencimientos desde el periodo 2019-01
6. Consignación hecha por el Demandante a Coltefinanciera S.A. a través de REDEBAN, Corresponsal de Bancolombia, el día 28 de noviembre de 2019, la suma de Novecientos Treinta y Seis Mil Cuatrocientos Cincuenta y Seis Pesos M.L. (\$936.456); suma esta, igual a la pagada por Coltefinanciera S.A., por la cuenta de cobro de impuesto predial No. 201900057446.
7. Copia del escrito de fecha diciembre 2 de 2019, mediante el cual el demandado le informa a Coltefinanciera S.A., que entre otros, le remite copia de "... la póliza de los inmuebles, ...", junto con la póliza anunciada, No. 8275301-1, tomada por el demandante, ante SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A., el 01 de diciembre de 2019.
8. Copia del Contrato de Arrendamiento.
9. Copia del Auto Admisorio No. 0086 de fecha 19 de febrero de 2020, proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal del Municipio de El Peñol, en Proceso de Restitución de Bien Inmueble, Rdo. 05-541-40-89-001-2019-0313, mediante el cual, Coltefinanciera S.A. en calidad de demandante, demandó al señor JOSÉ MARÍA ISAZA GIRALDO.
10. Escrito separado, contentivo de **Excepciones Previas**.

B) Interrogatorio de parte:

Sírvase citar al señor **JOSÉ MARÍA ISAZA GIRALDO**, para que comparezca a la hora por usted señalada y absuelva interrogatorio de parte que le formularé personalmente sobre los hechos de la demanda.

VIII. ANEXOS:

Además de los documentos aportados como pruebas documentales, solicito al Despacho, se le dé el reconocimiento como ANEXOS de esta contestación a la Reforma de la Demanda, los documentos que fueron aportados el día 6 de julio de 2020, los cuales relaciono así:

1. Poder que me ha sido otorgado para actuar en calidad de apoderado judicial de la parte demandada en el presente proceso.
2. Certificado de existencia y representación de **COLTEFINANCIERA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

IX. NOTIFICACIONES

1. **COLTEFINANCIERA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, recibirá notificaciones en la dirección Calle 52 No. 47- 42, Edificio Coltejer, Piso 12, en la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia. Correo electrónico: juridico@coltefinanciera.com.co
2. El suscrito, en la misma dirección de mi poderdante, en la secretaría del juzgado, o en el correo electrónico juridico@coltefinanciera.com.co

Del señor Juez



JUAN PABLO FLÓREZ RAMÍREZ

C.C. 71.272.433

T.P. 153.254 del C.S. de la J.

Apoderado Especial

COLTEFINANCIERA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO

NIT. 890.927.034 – 9

SEÑOR
JUEZ QUINTO (5°) CIVIL EL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
E.S.D.

219

219

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA
DEMANDANTE: JOSÉ MARÍA ISAZA GIRALDO
DEMANDADO: COLTEFINANCIERA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO
RADICADO: 2019-00615
ASUNTO: EXCEPCIONES PREVIAS

JUAN PABLO FLÓREZ RAMÍREZ, mayor de edad, vecino de Envigado (Ant.), identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.272.433, Abogado titulado y en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 153.254 del C.S. de la J., actuando en calidad de Apoderado Especial de la sociedad **COLTEFINANCIERA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, estando dentro del término de ley, formulo las siguientes

EXCEPCIONES PREVIAS:

I. PLEITO PENDIENTE

Informo al señor Juez, que actualmente cursa ante el Juzgado Promiscuo Municipal del Municipio de El Peñol (Ant.), proceso verbal de restitución de tenencia de bien inmueble, contra el señor José María Isaza Giraldo, radicado bajo el número 2019-00313, del cual se adjunta copia de la demanda y del Auto Admisorio No. 0086 de fecha 19 de febrero de 2020.

En tal sentido, la excepción de **PLEITO PENDIENTE** es procedente, por lo siguiente:

1. Las partes en ambos procesos son las mismas:

- COLTEFINANCIERA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO
- JOSÉ MARÍA ISAZA GIRALDO

2. Los hechos que motivan ambos procesos son los mismos. En ambos procesos los hechos se circunscriben a la discusión sobre el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento, por parte del señor JOSÉ MARÍA ISAZA GIRALDO, suscrito el 31 de enero de 2019.

3. Las pretensiones sobre las cuales giran ambos procesos son las mismas. Las pretensiones de ambos procesos, se circunscriben a los argumentos sobre el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento, por parte del señor JOSÉ MARÍA ISAZA GIRALDO, suscrito el 31 de enero de 2019.

II. FALTA DE COMPETENCIA

Esta excepción la sustento en los siguientes términos:

1. Entre COLTEFINANCIERA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO y JOSÉ MARÍA ISAZA GIRALDO se celebró mediante documento privado el día 31 de enero de 2019, un Contrato de Arrendamiento sobre los inmuebles identificados con los Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 018-79747 y 018-103176, ambos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla (Ant.), con una duración de 24 meses, empezando a contar a partir del día 31 de enero de 2019.

2. En el citado contrato de arrendamiento se dejó expreso entre otros:

“TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO DEL CANON: El canon de arrendamiento se establece en la suma mensual de **DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$2.700.000)**, que **EL ARRENDATARIO** pagará anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, o al finalizar el término de duración del contrato o hasta el momento en el que **EL ARRENDATARIO** comunique de manera expresa y escrita su intención de comprar los bienes conforme con la condiciones que se expresan en las cláusulas siguientes.

PARÁGRAFO PRIMERO. Que **EL ARRENDATARIO** podrá pagarle a **EL ARRENDADOR** el canon de arrendamiento, teniendo en cuenta una cualquiera de las siguientes opciones:

A. Pago anticipado en forma mensual y sucesiva por la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$2.700.000)** durante la vigencia del contrato y hasta su terminación, conforme con las condiciones que se expresan en la Cláusula **"TERMINACIÓN"**.

B. Un único pago por el total de los cánones equivalente a veinticuatro (24) meses; es decir por la suma de **SESENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS ML (\$64.800.000)**, que serán pagados en la fecha de la terminación del presente contrato, el día 30 de enero de 2021. En caso de mora en el pago de los cánones y a partir del día siguiente a la terminación del contrato de arrendamiento, **EL ARRENDATARIO** pagará un interés bancario corriente vigente sobre el total adeudado por concepto de cánones.

C. El pago por la sumatoria total de los cánones causados, hasta el momento en que **EL ARRENDATARIO** manifieste de manera expresa y por escrito su intención de compra sobre los inmuebles descritos, el cual no deberá exceder de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la vigencia del presente contrato."

"DÉCIMA TERCERA. OPCIÓN: EL ARRENDATARIO ha expresado su interés en comprar los bienes objeto del presente contrato, por lo tanto, y de mutuo acuerdo Las Partes, es decir **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** han acordado las siguientes condiciones para la negociación en venta de los bienes descritos en la cláusula PRIMERA de este contrato."

"B. Que **EL ARRENDADOR**, mantendrá el derecho de preferencia y primera opción de compra por 24 meses, o hasta la fecha en que **EL ARRENDATARIO** manifieste su intención por escrito, de comprar los inmuebles, acorde con las condiciones de este contrato." ...

"E. Desde ahora, **EL ARRENDATARIO** reconoce y acepta, que el derecho de preferencia y primera opción de compra depende del cumplimiento del contrato de arrendamiento, y por tanto, por el solo incumplimiento del contrato o parte de este, perderá la opción preferente y **EL ARRENDADOR** podrá comercializar libremente los inmuebles en oferta pública sin causar indemnización alguna a favor de **EL ARRENDATARIO.**"

3. Frente a las citas textuales hechas a lo expresado en el contrato de arrendamiento, me permito sustentar la excepción de **FALTA DE COMPETENCIA**, basado en lo manifestado y acreditado a lo largo de la contestación de la demanda, **EL DEMANDANTE (JOSÉ MARÍA ISAZA)** le incumplió a Coltefinanciera S.A. parcialmente las obligaciones contempladas en el contrato de arrendamiento y en tal sentido, dicho incumplimiento dio lugar a que el contrato se terminara, propiciando, que Coltefinanciera S.A. le solicitara la restitución voluntaria de los bienes inmuebles, con la consecuente pérdida por parte del señor JOSÉ MARÍA ISAZA, de su derecho de preferencia y por lo tanto, de ejercer la primera opción de compra, tal y como está plasmado en el literal E. de la cláusula **DÉCIMA TERCERA. OPCIÓN**, del contrato de arrendamiento.

Así las cosas y teniendo en cuenta que el motivo principal que pone en discusión a las partes en este proceso, radica en el incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** (Demandante) del contrato de arrendamiento y en tal sentido, ajustado a lo contemplado en el Nal. 6 el Art. 26 y el Art. 25 el C.G. del P., la competencia para conocer de este proceso recae en los Jueces Civiles Municipales, por cuanto:

- El valor de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato -24 meses-, asciende a la suma de **SESENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS ML (\$64.800.000)**; suma esta acordada para que fuera pagada en la fecha de terminación del contrato, el día 30 de enero de 2021., siendo consecuente este cometario, con lo establecido en la citada cláusula **TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO DEL CANON** del contrato de arrendamiento.
- Por lo tanto, dada la cuantía de la renta acordada por el término de duración del contrato de arrendamiento, los jueces competentes para conocer del presente proceso, por ser de menor cuantía, radica en los Jueces Civiles Municipales.

4. Además de lo anterior, no puede predicarse para el caso que nos ocupa, la competencia en los Jueces Civiles el Circuito, sobre la base de:

4.1. Exigir que se le respete el ejercicio al derecho de preferencia y primera opción de compra, ya que el mismo dependía de la condición, cual era, el cumplimiento del contrato de arrendamiento, que como tantas veces se ha dicho y acreditado, incumplió.

4.2. Citar unas cuantías amañadas, expuestas en unas PRETENSIONES SUBSIDIARIAS y en el JURAMENTO ESTIMATORIO; todo, muy por el contrario a lo expuesto por Coltefinanciera S.A. en la contestación de la demanda, cuando explicó con claridad, el espíritu y la dimensión legal de la figura de la dación en pago, que fue la que motivó a Coltefinanciera S.A. a recibir los bienes en pago y al señor JOSÉ MARÍA ISAZA, para entregarlos a su vez en pago, para cancelar así las obligaciones contraídas por la sociedad MAXIPAZ S.A.S. y por eso se reitera la cita de la Sentencia SC3366 de 2019 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en la que el Dr. Álvaro Fernando García Restrepo acoge la siguiente tesis con relación a la naturaleza jurídica de la dación en pago:

"... el cometido que le asiste al deudor para efectuar una dación y al acreedor a aceptarla, estimar que se trata de un modo o mecanismo autónomo y, de suyo, independiente de extinguir las obligaciones (negocio solutorio), en virtud del cual el solvens, previo acuerdo con el acipiens, le entrega a este un bien diferente para solucionar la obligación, sin que, para los efectos extintivos aludidos, interese si dicha cosa es de igual o mayor valor de la debida, pues una y otra se deben mirar como equivalentes. Como el deudor no satisface la obligación con la prestación – primitivamente – debida, en sana lógica, no puede hablarse de pago (Art. 1626 C.C); pero siendo la genuina intención de las partes de cancelar la obligación preexistente, es decir, extinguirla, la dación debe, entonces, calificarse como una manera – o modo – más de cumplir, supeditada, por supuesto, a que el acreedor la acepte y a que los bienes objeto de ella ingresen efectivamente al patrimonio de aquel ... Se constituye en un modo de extinguir las obligaciones que se perfecciona por la entrega voluntaria que un deudor hace a título de pago a su acreedor, y con el consentimiento de este, de una prestación u objeto distinto del debido". (Subrayado y negrilla fuera de texto)

5. Es importante tener en cuenta, que el ejercicio al derecho de preferencia y primera opción de compra es una mera expectativa, que para el caso que nos ocupa, en cabeza de EL ARRENDATARIO, es un evento, que no brinda certeza de que este opte por su ejercicio, por lo que determinar su cuantía para establecer la competencia judicial carece de soporte real; contrario si, a lo que acontece con el incumplido contrato de arrendamiento, el cual si tiene una real causación en el tiempo y generado ya unos efectos jurídicos, como lo es, su terminación, valga la redundancia por su incumplimiento, generado además una renta en favor de Coltefinanciera S.A., por conservar el demandado la tenencia de los inmuebles, la que bajo ninguna circunstancia puede ser gratuita.

Del señor Juez.

Atentamente,



JUAN PABLO FLÓREZ RAMÍREZ

C.C. 71.272.433

T.P. 153.254 del C. S. de la J.