



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**

**JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

Medellín, veintisiete (27) de agosto de dos mil veintiuno (2021).

<b>Proceso</b>	VERBAL DE RESTITUCIÓN
<b>Demandante</b>	ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.
<b>Demandado</b>	ANTONIO JOSÉ CASTAÑO SUAZA
<b>Radicado</b>	05001 31 03 013 <b>2018-00410 00</b>
<b>Decisión</b>	Se declara terminado el contrato de arrendamiento, por mora en el pago de cánones. Se ordena la restitución del inmueble.
<b>No. Sentencia</b>	021

**I. OBJETO**

Agotado el trámite propio de esta instancia, procede el Despacho a definir la litis, dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE, incoado por ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A. en contra de ANTONIO JOSÉ CASTAÑO SUAZA, ASTRID ELENA CASTAÑO SUAZA, DIEGO DE JESÚS CASTAÑO SUAZA y TRANSPORTES DYA S.A.S.; teniendo en cuenta además, que en este asunto se satisfacen los presupuestos del numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso, para a proferir sentencia anticipada, por cuanto las únicas pruebas por practicar son de carácter documental, conforme se anunció en providencia del 21 de mayo hogaño.

**II. ANTECEDENTES**

**2.1. Los hechos.** Narra la demanda que los señores ANTONIO JOSÉ CASTAÑO SUAZA, ASTRID ELENA CASTAÑO SUAZA, DIEGO DE JESÚS CASTAÑO SUAZA y la sociedad TRANSPORTES DYA S.A.S., esta última en calidad de deudor solidario, celebraron un contrato de Leasing (Nº 111569) en el que declararon haber recibido a título de arrendamiento de HELMBANK S.A., hoy ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., un bien inmueble ubicado en la carrera 80C Nº 20A-30 de esta ciudad, identificado con folio de

matrícula inmobiliaria N° 001-148631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur y alinderado como se describe en el hecho primero de la demanda

Que en virtud de dicho contrato, los arrendatarios se obligaron a pagar a HELM BANK S.A., un canon de \$3.172.578, durante el término de duración del mismo, esto es, durante 240 meses, pagaderos los días 5 de cada mes, siendo el primer pago el día 5 de noviembre de 2012; y que adicional a ello, igualmente se comprometieron a pagar mensualmente y de forma adicional, los siguientes conceptos, (i) las primas correspondientes a los seguros por valor de \$73.100, (ii) una multa diaria por atraso en el pago del canon de arrendamiento de \$2.367, liquidable desde el día 5 de abril de 2018 hasta la fecha de pago efectivo. (iii) el valor del impuesto predial y de valorización que genere el inmueble, (iv) la cuota de administración que sea fijada por la copropiedad y (v) el pago de los servicios públicos. Que además de lo anterior, debían también reconocer el interés de mora a la tasa máxima legalmente autorizada a cada uno de los valores debidos y una multa diaria por atraso en la devolución del bien inmueble dado en leasing de \$7.614.187 liquidable desde el 5 de abril de 2018 hasta la fecha de pago efectivo.

Expone que, a la fecha de la presentación de la demanda, los locatarios no han pagado los cánones que se causaron al 5 de abril, 5 de mayo, 5 de junio, 5 de julio y 5 de agosto de 2018, cada uno de ellos por valor de \$3.172.578.

Que en la cláusula décimo séptima del contrato de Leasing, se estableció que el contrato podrá ser terminado antes del vencimiento del término de duración, entre otros casos, por: *"B) El incumplimiento de EL LOCATARIO de una de cualquiera de las obligaciones aquí pactadas tales como: el no pago oportuno del canon mensual por un periodo o más, el no pago oportuno de servicios públicos, administración, impuestos y otros gastos..."; y que igualmente, se estableció en la cláusula vigésima que "EL LOCATARIO renuncia expresamente a las formalidades del requerimiento privado o judicial, para constituirlo en mora en caso de retraso, incumplimiento o cumplimiento deficiente o parcial de cualquiera de las obligaciones por él adquiridas en virtud del contrato"*

**2.2 Lo pretendido.** Solicita la parte actora se declare el incumplimiento y consecuentemente, la terminación del contrato de Leasing No. 111569 suscrito entre HELM BANK S.A. hoy ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. en calidad de ARRENDADORA,

y los demandados; ordenando, además, que mediante la diligencia respectiva se haga entrega a la demanda del bien materia del contrato

**2.2. La contestación de la demanda.** Vencido el término de traslado se allegó respuesta de los demandados DIEGO DE JESÚS CASTAÑO SUAZA y ANTONIO JOSÉ CASTAÑO SUAZA, quien a través de apoderado judicial se pronunciaron de manera individual frente a esta acción, oponiéndose a las pretensiones con las excepciones de mérito de "ausencia de prueba del derecho de acción en cabeza de la entidad demandante por falta de entrega del contrato" y "aceptación tácita a la continuidad del contrato por parte de la entidad financiera" propuestas por DIEGO DE JESÚS, y "pago total de los cánones por compensación por pagos de impuesto predial e intereses bajo el nombre de multas y demás ítem por fuera del contrato", "buena fe", "abuso del derecho o posición dominante", "cláusulas abusivas" e "incumplimiento del contrato por el arrendador"; contestaciones estas que si bien, en un principio no fueron tenidas en cuenta por el despacho, vía recurso de reposición, se admitieron.

Por su parte, los demandados ASTRID ELENA CASTAÑO SUAZA y TRANSPORTES DYA S.A.S., guardaron absoluto silencio.

**2.3 Traslado de las excepciones.** Efectuado el correspondiente traslado de las excepciones de mérito, la parte demandante se pronunció oponiéndose a la prosperidad de las mismas.

### **III. CONSIDERACIONES**

**3.1 Problema jurídico.** Se trata, en este momento procesal, de establecer si se configuró alguna de las causales de terminación del contrato de arrendamiento financiero suscrito entre las partes, concretamente, en lo que tiene que ver con el no pago oportuno del canon mensual por un periodo o más, el no pago oportuno de servicios públicos, administración, impuestos y otros gastos, caso en el cual se declarará la terminación judicial del convenio y se conminará a los arrendatarios morosos a realizar la restitución del bien dado en leasing; o por el contrario, si logró la parte demandada acreditar que ha cumplido fielmente a sus obligaciones contractuales, dando al traste con las pretensiones de la demanda.

**3.2 Presupuestos procesales.** Concurren dentro del asunto *sub-examine* los presupuestos procesales traducidos en competencia del juez, demanda en forma, capacidad procesal y capacidad para ser parte y; no se advierte causal de nulidad alguna que pueda comprometer la validez de lo actuado.

**3.3 Del contrato de leasing.** Cabe precisar que, inicialmente nuestra legislación ha dado igual tratamiento al contrato de Leasing, arrendamiento financiero, y al contrato de arrendamiento. No obstante, específicamente refiriéndonos al contrato del Leasing, y más concretamente, el Financiero, el Decreto No. 0913 de mayo 19 de 1.993, lo definió así: *"Entiéndase por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto, financiando su uso y goce a cambio de pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del período una opción de compra"*.

Sin embargo, y pese a que como se indicó, nuestra legislación no se ha encargado de definir y regular el contrato de leasing financiero, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, lo determinó en cuanto a sus características principales, en sentencia del 22 de julio de 2015, radicado N° 11001 31 03 039 2009 00161 01, M. P. Dra. MARGARITA CABELLO BLANCO, señalando que:

*"En este orden de ideas, como el legislador –rigurosamente- no se ha ocupado de reglamentar el contrato en cuestión, mejor aún, no le ha otorgado un tratamiento normativo hipotético, al cual, "cuando sea del caso, habrá de adecuarse la declaración de voluntad de las personas, para aplicarle la regulación prevista en la regla general" (cas. civ. de 22 de octubre de 2001; exp: 5817), es menester considerar, desde la perspectiva en comento, que el leasing es un negocio jurídico atípico (...)*

*(...) debe agregarse que el leasing es un negocio jurídico consensual; bilateral - o si se prefiere de prestaciones recíprocas -, en cuanto las dos partes que en él intervienen: la compañía de leasing y el usuario o tomador, se obligan recíprocamente (interdependencia prestacional); de tracto o ejecución sucesiva (negocio de duración), por cuanto las obligaciones principales –y originarias- que de él emanan: para el contratante, conceder el uso y goce de la cosa y para el contratista, pagar el precio, no se agotan en un solo momento, sino que se desenvuelven y desdoblan a medida que transcurre el tiempo (tempus in negotio); oneroso, toda vez que cada una de las partes busca un beneficio económico que, recta vía, se refleja en la obligación asumida por la parte contraria o cocontratante y, finalmente, las más de las veces, merced a la mecánica negocial imperante en la praxis contractual, por adhesión, como quiera que el usuario debe sujetarse, sin posibilidad real de discutir las, a unas cláusulas*

*previamente establecidas –o fijadas ex ante -, con carácter uniforme por la compañía de leasing (condiciones generales dictadas por la entidad predisponente)”. (CSJ CS Sentencia de 13 de diciembre de 2002, radicación n. 6462).*

Y más adelante agregó:

*"La función económica y la utilidad social del contrato no generan dudas, en la medida en que financia la tenencia de un bien al empresario o usuario, con ventajas tributarias y fiscales, pagando un canon o renta mensual, manteniendo siempre la opción de compra del mismo"*

**3.4 De la causal invocada – mora.** En este tipo de contratos por ser oneroso -al igual que en el arrendamiento-, se debe cancelar el precio de la renta por parte del locatario o arrendatario al arrendador o a la persona por éste autorizada para recibir. El pago del precio o renta debe hacerse durante el plazo estipulado en el contrato, en el sitio acordado y, en el caso que el arrendador se rehúse a recibir el pago en las condiciones acordadas, el locatario podrá efectuarlo mediante consignación a favor del arrendador por la vía para ello dispuesto, de acuerdo con el procedimiento legal vigente.

En ese orden de ideas el no pago, o el pago defectuoso, torna en un incumplimiento del contrato que genera la terminación del mismo; la ley 820 en el canon 22, prevé como justa causa para dar por terminado el contrato de arrendamiento, desde la posición del arrendador, *"...la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato"*, en otras palabras, la falta de pago de la renta, su solución tardía o incompleta, o la entrega de ésta a un tercero no autorizado por el arrendador, significan incumplimiento contractual y, por ende, generan la resolución del convenio.

### III. CASO CONCRETO

ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., antes HELM BANK S.A., demandó la restitución del inmueble dado en leasing, con fundamento en la mora en el pago de los cánones que se causaron al 5 de abril, 5 de mayo, 5 de junio, 5 de julio y 5 de agosto de 2018, cada uno de ellos por un canon que asciende a la suma de \$3.172.578.

Como fundamento de su pretensión, acompañó a la demanda copia del contrato de leasing N° 111569, suscrito por el banco HELM BANK S.A., en calidad de arrendador y

ANTONIO JOSÉ, ASTRID ELENA, DIEGO DE JESÚS CASTAÑO SUAZA como locatarios, y TRANSPORTES DYA S.A.S. en calidad de deudor solidario, respecto del inmueble identificado folio de matrícula inmobiliaria N° 001-148631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, ubicado en la carrera 80C N° 20A-30 de esta ciudad; contrato en el cual se estableció un canon por la suma de \$3.172.578 durante 240 meses, cuyo primer pago debía realizarse el 5 de noviembre de 2012 y así sucesivamente hasta el 5 de abril de 2032. De igual manera, se indicó que era obligación de los locatarios pagar el valor de los seguros (\$73.100), una multa diaria por atraso en el pago del canon, determinada en la suma de \$2.367 y una multa diaria por atraso en la devolución de los bienes dados en leasing de \$7.614.187. Se consagró, además, que el valor de la opción de compra a la terminación del contrato era de \$3.000.000.

El contrato igualmente estableció en la cláusula DECIMO QUINTA, que **el mismo podrá darse por terminado, entre otros eventos, "b) Por el incumplimiento de EL LOCATARIO de una de cualquiera de las obligaciones y responsabilidades aquí pactadas tales como: el no pago oportuno del canon mensual por un periodo o más, el no pago oportuno de servicios públicos, administración, impuestos y otros gastos cuyo pago corresponda a EL LOCATARIO de acuerdo con el contrato o la ley, la falta de contratación o renovación oportunas de las pólizas de seguro (...)** En estos casos, el banco sin necesidad de requerimiento privado ni judicial o de declaración judicial laguna y antes del vencimiento del plazo estipulado, podrá dar por terminado unilateralmente el contrato y cobrar las penas establecidas en el contrato". Así mismo, se indicó en la cláusula DECIMA NOVENA que "EL LOCATARIO renuncia expresamente a las formalidades del requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora en caso de retraso, incumplimiento o cumplimiento deficiente o parcial de cualquiera de las obligaciones por él adquiridas en virtud del presente contrato"(Negrillas intencionales)

El referido contrato reúne los requisitos para su validez como son, consentimiento sin vicios, capacidad, objeto y causa lícitos (art. 1502 del C. C.), además, que se encuentra determinado en el mismo, el canon o valor del arrendamiento, requisito esencial de este tipo de contratos, y en los términos del artículo 244 del C. G. del P., se presume auténtico; razones suficientes para indicar que las declaraciones allí consignadas merecen total credibilidad, máxime cuando no existe prueba alguna en el proceso que desvirtúe lo allí estipulado. De acuerdo a lo anterior, Este documento constituye plena prueba de la relación arrendataria contractual existente entre las partes, del cual además se advierte, como se vio, que los locatarios estaban forzados a cumplir con las

obligaciones que de él se derivan, dentro de las cuales la principal es, el pago de los cánones en el monto y tiempo establecidos, so pena de que incurrieran en la causal de la mora, cuya consecuencia es la terminación del contrato y la restitución del bien objeto del convenio.

En ejercicio del derecho de defensa, los demandados ANTONIO JOSÉ y DIEGO DE JESÚS CASTAÑO SUAZA, manifestaron que no hay lugar al incumplimiento del contrato por parte de la pasiva y que en todo caso, han acatado el pago de los cánones, pero que, muchos de ellos fueron imputados por la entidad demandante bajo el nombre de multas y otros ítems por fuera del contrato. Es así como aportan, de un lado, algunos recibos del 2017, año respecto del cual ninguna mora se les imputa, y del 2018 allegan los siguientes<sup>1</sup>:

<b>RELACIÓN DE PAGOS APORTADA POR LOS DEMANDADOS</b>			
<b>FECHA EN QUE EN DEBÍA PAGARSE EL CANON</b>	<b>FECHA CONSIGNACIÓN DEL CANON</b>	<b>VALOR CONSIGNADO</b>	<b>FOLIO</b>
Abril 5 de 2018	Abril 20 de 2018	\$5.000.000	205 y 245
Mayo 5 de 2018	Mayo 9 de 2018	\$5.000.000	246
	Mayo 31 de 2018	\$2.000.000	246
Junio 5 de 2018		0	
Julio 5 de 2018	Julio 27 de 2018	\$1.000.000	206 y 247
Agosto 5 de 2018	Agosto 8 de 2018	\$1.068.500	206 y 247
Septiembre 5 de 2018		0	
Octubre 5 de 2018		0	
Noviembre 5 de 2018	Noviembre 1 de 2018	\$4.000.000	207 y 248
	Noviembre 14 de 2018	\$6.000.000	207 y 248
Diciembre 5 de 2018		0	
Enero 5 de 2019	Enero 3 de 2019	\$4.000.000	208 y 249
Febrero 5 de 2019	Febrero 6 de 2019	\$5.000.000	208 y 249
Marzo 5 de 2019		0	
Abril 5 de 2019	Abril 2 de 2019	\$10.000.000	209 y 250
	Abril 25 de 2019	\$10.000.000	209 y 250
Mayo 5 de 2019	Mayo 28 de 2019	\$3.000.000	210 y 251
Junio 5 de 2019		0	
Julio 5 de 2019	Julio 5 de 2019	\$9.000.000	210 y 251

<sup>1</sup> Archivos digitales N° 08 y 16

Agosto 5 de 2019	Agosto 6 de 2019	\$3.000.000	211 y 252
Septiembre 5 de 2019	Septiembre 5 de 2019	\$3.000.000	211 y 252
Octubre 5 de 2019	Octubre 7 de 2019	\$3.200.000	212 y 253
	Octubre 21 de 2019	\$3.600.000	212 y 253
Noviembre 5 de 2019	Noviembre 5 de 2019	\$3.300.000	213 y 254
Diciembre 5 de 2019	Diciembre 5 de 2019	\$4.000.000	213 y 254
Enero 5 de 2020	Enero 7 de 2020	\$3.000.000	214
Febrero 5 de 2020	Febrero 5 de 2020	\$3.100.000	214
Marzo 5 de 2020	Marzo 2 de 2020	\$3.300.000	215
Abril 5 de 2020	Factura sin recibo de pago	0	258
Mayo 5 de 2020	Factura sin recibo de pago	0	259
Junio 5 de 2020	Junio 4 de 2020	\$3.000.000	260
Julio 5 de 2020	Factura sin recibo de pago	0	261
Agosto 5 de 2020	Factura sin recibo de pago	0	262
Septiembre 5 de 2020	Factura sin recibo de pago	0	263
Octubre 5 de 2020	Factura sin recibo de pago	0	264
Noviembre 5 de 2020	Noviembre 10 de 2020	\$3.173.000 *	309
Diciembre 5 de 2020	Diciembre 3 de 2020	\$3.173.000 *	312
Enero 5 de 2021	Enero 4 de 2021	\$3.172.000 *	329
Febrero 5 de 2021	Febrero 9 de 2021	\$3.173.000 *	334
Marzo 5 de 2021	Marzo 5 de 2021	\$3.173.000 *	367
Abril 5 de 2021	Abril 5 de 2021	\$3.173.000 *	371
Mayo 5 de 2021	Mayo 4 de 2021	\$3.173.000 *	Archivo 38
Junio 5 de 2021	Junio 3 de 2021	\$3.173.000 *	Archivo 39
Julio 5 de 2021	Julio 1 de 2021	\$3.173.000 *	Archivo 39
Agosto 5 de 2021	Agosto 5 de 2021	\$3.173.000 *	Archivo 40

\*cánones consignados a la cuenta del despacho

Frente a dicha relación de pagos, manifiesta el demandado DIEGO DE JESÚS CASTAÑO SUAZA, que es cierto que a la fecha de presentación de la demanda, las mensualidades a las que se refiere la misma, no habían sido pagadas, pero que no obstante, fueron canceladas y aceptadas por la entidad bancaria pretensora, con lo cual la deuda dejó de ser exigible, como se puede constatar con los recibos de pago en comento, así como también se aceptaron los pagos subsiguientes de los cánones, encontrándose al día dicha obligación. Resaltó que el hecho de aceptar el pago del canon, constituye un acto inequívoco de la demandante en mantener vigente y con plenos efectos el vínculo contractual, así como también lo constituye el comunicado del 25 de junio de 2020

donde se concede un alivio a la obligación de los demandados (documento no aportado al plenario) y el acto de conferir poder a los locatarios para que actúen a nombre de ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., ante el municipio de Medellín, en relación expresa del contrato de leasing y para lo referente al pago del impuesto predial del inmueble objeto de ese contrato (Folio 279 y 280).

Por su parte, el demandado ANTONIO JOSÉ CASTAÑO SUAZA, manifestó que es verdad que se firmó el contrato, pero que debe considerarse el pago de la multa diaria por retraso en el pago del canon de \$2.367, como inexistente debido a la ineficacia de las cláusulas abusivas en este tipo de contratos. Sostiene, además, que en el mes de abril de 2018 se encontraban al día con el pago de los arrendamientos, ya que para el mes de febrero de ese mismo año tenían un saldo a favor de \$583.285 y se consignó para el mes de abril de 2018 la suma de \$5.000.000, por lo que, a su vez, quedaba un saldo a su favor para el próximo mes; y que así sucesivamente, con los mayores pagos realizados por ellos, se ponían al día con la obligación y les quedaba saldo a favor para abonar al mes siguiente; pero que, debe tenerse en cuenta que el concepto de multas e impuesto predial no pueden ser imputados al canon de arrendamiento; que por tanto, no es cierto que hayan incumplido el pago de los meses de abril a agosto de 2018, pero que no es su culpa que la entidad bancaria distribuya tales pagos en otros gastos adicionales.

En aras de determinar la presunta mora de los demandados en el pago del canon de arrendamiento, causal esta que ocasionó la presentación de este litigio, debe tenerse en cuenta, que conforme al contrato que dio origen a la obligación que hoy se demanda, del cual no sobra advertir, **es ley para las partes**, conforme a lo dispuesto en el artículo 1602 del C. C.; dicho canon comprendía no solo el valor indicado de \$3.172.578, sino además el valor del seguro por \$73.100, para un total de \$3.245.678, suma esta que debía ser cancelada por los locatarios dentro de los cinco primeros días de cada mes, advirtiéndose que por cada día de retraso en el pago del canon, se estableció en el mismo contrato, una multa diaria por \$2.367. Lo anterior, se torna en imprescindible para determinar la procedencia o no, de la terminación del contrato, habida cuenta que de acuerdo a la cláusula décimo quinta del mismo, a la cual se ya hizo alusión en este proveído, el contrato podrá darse por terminado, entre otros eventos, por el no pago oportuno del canon mensual por un periodo o más, o de cualquier otro gasto cuyo pago corresponda al locatario de acuerdo con el contrato, donde tiene cabida sin lugar a duda

alguna, el pago del seguro de la obligación, debidamente determinado desde el momento que se originó la relación contractual entre las partes.

Como bien lo expone la parte demandante en su escrito de oposición a las excepciones de mérito, el objeto de este proceso es establecer la procedencia de la terminación del vínculo contractual y la posterior restitución del inmueble, no el cobro de la obligación, el cual es objeto de otro tipo de proceso; así como tampoco es materia de este litigio, determinar la existencia de cláusulas leoninas o desmedidas, motivo por lo que de entrada, la excepción de "*cláusulas abusivas*", no debe prosperar, habida cuenta que, lo que se trata en el presente asunto es determinar la existencia de la mora de parte de los demandados en el cumplimiento de la principal obligación que adquirieron en virtud del contrato de leasing N° 111569, esto es, el pago de la renta.

De cara al incumplimiento invocado por la actora, debe tenerse en cuenta que, conforme al artículo 1497 del C.C., el contrato, por regla general, es oneroso, cuando tiene por objeto la utilidad de ambas partes, gravándose cada uno a beneficio del otro, por tanto, es claro que el contrato de arrendamiento pertenece a esta categoría, pues la propia definición contenida en el artículo 1973 *ibidem*, lo precisa de manera fehaciente; y ello es así en tanto que, el arrendador, pretende obtener una renta pero a su vez, debe conceder al arrendatario el derecho al uso y goce de la cosa; mientras que el arrendatario, obtiene provecho con la tenencia del bien, pero, debe reconocerle el canon al arrendador. En este orden, cuando una de las partes incumple una de sus obligaciones, resultando inequitativo para el contratante cumplido continuar en dicho negocio, razón por la cual, desaparecida tal onerosidad, la ley opta por permitir la terminación del contrato.

En el sub examine, la demandante acude a esta acción de restitución, en procura de la terminación del contrato, aduciendo la mora en el pago de los cánones correspondientes a los meses de abril a agosto de 2018; encontrando al respecto, de un lado, la manifestación del demandado DIEGO DE JESÚS CASTAÑO SUAZA, de acuerdo con la cual es cierto que, a la fecha de presentación de la demanda, las mensualidades a las que se refiere la misma, no habían sido pagadas, y de otro, la del demandado ANTONIO JOSÉ CASTAÑO SUAZA, que en el mes de abril de 2018 se encontraban al día con el pago de los arrendamientos. No obstante, de la documental aportada por estos, se advierte, que es cierto, como se indica en la demanda, la mora en el período reclamado, como pasa a exponerse.

En efecto, nótese en la relación de pagos efectuada por el despacho<sup>2</sup>, que efectivamente en el mes de abril de 2018 la obligación se constituyó en mora, toda vez que el pago no se realizó en la fecha acordada, esto es, al 5 de ese mes, y si bien, al 20 de abril de 2018 se efectuó una consignación por la suma de \$5.000.000, lo cierto es que, ya la obligación había sido incumplida; igual ocurre en el mes de mayo de 2018, donde la obligación se paga por fuera del término establecido, pese a que se consignan unas sumas altas, a saber, mayo 9 de 2018 \$5.000.000 y mayo 31 de 2018 \$2.000.000. Dicho incumplimiento se mantiene para el mes de junio de ese mismo año, donde no se aportó soporte de pago alguno. Igual ocurre con los meses de julio y agosto de 2018, en donde si bien, se acreditaron unas consignaciones, no es menos cierto, en primer lugar, que las mismas se efectuaron por fuera del plazo acordado, pues se realizaron el 27 de julio y el 8 de agosto, y en segundo término, tales pagos, \$1.000.000 y \$1.068.500 respectivamente, no corresponden al valor que debía cancelarse.

Estos incumplimientos, por sí solos, dan lugar a la terminación del contrato en la forma pedida por la parte demandante, pues los mismos se enmarcan dentro los presupuestos contractuales de la cláusula décimo quinta, para dar por terminado el mismo, ya que pudo verificarse el no pago oportuno del canon mensual por un período o más, junto con el seguro que cubría la obligación, y porque no decirlo, la multa en el retraso del pago del canon, pues fue esta, otra obligación que adquirieron los locatarios con la suscripción del contrato. En este orden, no hay lugar a la procedencia de la excepción de "*Abuso del derecho o posición dominante*", como quiera que, pudo demostrarse la veracidad de los hechos aducidos en la demanda, y el incumplimiento por parte de los locatarios a las obligaciones correspondientes al período comprendido entre abril a agosto de 2018, como viene de exponerse.

Ahora, si con lo anterior no fuera suficiente, para dar por establecida la mora, se evidencia, además, que, en los meses de septiembre, octubre y diciembre de 2018; marzo y junio de 2019 y abril, mayo y julio a octubre de 2020, ningún pago se acreditó en este proceso. De igual manera, se encuentra demostrado, con las consignaciones aportadas, que los pagos realizados en los meses de febrero, mayo, agosto y octubre de 2019; así como los de enero y noviembre de 2020, y el de febrero de 2021, fueron

---

<sup>2</sup> Pág. 7 y 8 de este proveído, que recoge la prueba documental aportada.

todos ellos realizados por fuera de la fecha establecida en el contrato, esto es, con posterioridad al día 5 de cada uno de los meses relacionados.

Adviértase, igualmente, que las consignaciones efectuadas por los locatarios en los meses de mayo, agosto y septiembre de 2019; así como las de enero, febrero, abril, mayo, junio, noviembre y diciembre de 2020 y todas las realizadas en el 2021; no fueron por el valor acordado, bien porque no cancelaran el valor total del canon (\$3.172.578), ora porque no comprendieran el valor del seguro (\$73.100).

Por consiguiente, para que el pago del canon que hace el arrendatario al arrendador, tenga efectos liberatorios, debe realizarse bajo la plenitud de las formas previstas en el contrato o señaladas por la ley; y es que dicha obligación debe cumplirse por parte del arrendatario, en los precisos términos consagrados en el contrato, esto es, en las circunstancias de tiempo, modo y lugar acordadas; lo que significa que el pago solo tendrá la vocación de tenerse por cumplido cuando (i) se pague efectivamente la suma de dinero determinada o determinable, (ii) se incluyan los ajustes al canon establecidos en el contrato, en el entendido que el pago debe comprender las obligaciones accesorias, si a ello hubiere lugar, tales como servicios públicos, seguros, entre otros; (iii) se haga de manera completa y no fraccionada, y (iv) en la oportunidad establecida.

En este orden, debe decirse que la excepción de "*Pago total de los cánones por compensación con pagos de impuesto predial e intereses bajo el nombre de multas y demás ítem por fuera del contrato*", está llamada al fracaso, no solo porque como se advirtió, no se trata en el presente asunto del cobro de una obligación o del pago de la misma, sino porque además, de lo analizado hasta este momento, y conforme a las estipulaciones contractuales, el pago del canon no solo comprendía el valor de la renta, sino también, la cancelación mensual del seguro, además, que, la mora en el retardo de dichas obligaciones no se estableció por fuera del contrato y la misma fue expresamente estipulada desde el origen de la relación contractual, y así fue aceptado por los locatarios. Ahora, frente al pago del impuesto predial al que hacen referencia los demandados, tal obligación no fue objeto de demanda, respecto de la misma ningún incumplimiento se discute por la parte pretensora, por lo que no hay lugar a efectuar algún pronunciamiento al respecto, pues entiende este despacho que, al no ser objeto de la litis, se entiende cumplida, y no es del caso entrar a examinar su cumplimiento o incumplimiento en este proceso, así como la legalidad o no de dicha obligación.

En este orden de ideas, como en el presente asunto salta a la vista el incumplimiento del contrato, no solo en el pago oportuno del canon mensual por un período, sino en muchos de ellos, debe concluirse que no fue desvirtuada la causal de la mora invocada como fundamento de la terminación del mismo, ya que de acuerdo con las normas que regulan el pago efectivo en general (arts. 1626, 1627 C.C.), para que éste tenga el efecto liberatorio de la mora, debe ser completo y con el lleno de las formalidades que se tienen previstas, pues desde que venza el término pactado, así sea por un día, y el arrendatario no atiende su obligación de pagar conforme lo acordado, en el tiempo prefijado, o con la observancia de las previsiones contractuales, se configura un estado de incumplimiento, que confiere al arrendador el derecho de exigir el rompimiento del vínculo jurídico, y pedir la restitución del bien dado en tenencia, independientemente que después el arrendatario efectúe pagos muy por encima de lo acordado, pese a que los mismos sean aceptados por el acreedor.

Precisamente, respecto a este último punto, debe señalarse, contrario a lo indicado por la parte pasiva, que no existe razón jurídica que sirva de soporte para sostener que el pago del canon en mora, per se, hace que esta quede purgada, ya que esto solo ocurriría cuando el arrendador, a su turno, también está en mora de cumplir sus respectivas obligaciones (Art. 1609 C.C.), pero, mientras ello no ocurra, se entiende que el arrendador ha facilitado el goce de la cosa, y que el arrendatario ha incumplido su principal obligación, y por ello aceptar el pago tardío, no significa que se está perdonando la mora sino que es la compensación por el uso del bien objeto del contrato; por tanto, el pago hecho por fuera del término y recibido por el acreedor, no tiene la virtualidad para borrar la mora, ya que este solo sirve para reconocer que el arrendatario pagó, pero, no para afirmar que lo hizo cumplidamente, conforme a las estipulaciones del contrato; y en tales circunstancias, la mora subsiste, porque de todos modos no se cumplió con lo debido, además, que, ninguna disposición legal le prohíbe recibir al acreedor lo que se le debe, en tanto que sí se le prohíbe al deudor pagar por fuera del término.

La aceptación del pago extemporáneo o incompleto, tampoco puede significar que se modificaron las estipulaciones previstas en el contrato, atinentes al pago de la renta, pues de serlo, significaría contrariar el postulado de la ejecución de buena fe en los acuerdos y declaraciones de voluntad (Art. 1603 C.C.), máxime cuando por tratarse de una estipulación contractual, no puede ser invalidada sino por el acuerdo de las partes o por las causas legales (1602 C.C.), entonces, se exigiría una conducta bilateral,

conjunta e inequívoca, de la que se dedujera la voluntad de ambas partes, y no únicamente la manifestación del arrendatario, de que el pago del canon puede hacerse por fuera de lo establecido en el contrato; lo que efectivamente no ha ocurrido en el caso a estudio, pues ninguna prueba se allega al respecto.

Aunado a lo anterior, existe otro hecho que va en contra de lo afirmado por la defensa, en cuanto a la conducta permisiva del arrendador, de recibir el pago del canon una vez vencido el término pactado, y es la circunstancia contractualmente prevista en el párrafo tercero de la cláusula cuarta del contrato, la cual este despacho se permite transcribir: *"La mera tolerancia de EL BANCO de recibir el canon con posterioridad a los días señalados, no se entenderá como ánimo de modificar la fecha establecida para el pago (...)"*

los anteriores argumentos son suficientes para declarar no probada la excepción de *"Aceptación tácita a la continuidad del contrato por parte de la entidad financiera"* propuesta por el codemandado DIEGO DE JESÚS CASTAÑO SUAZA.

En cuanto a la excepción de *"Incumplimiento del contrato por el arrendador"*, la cual se fundamentó en que (i) cuando los locatarios hacían pagos adicionales, nunca fueron llamados para preguntarles a que imputaban ese mayor valor cancelado; que (ii) se alteró el uso del goce del inmueble, al ordenar un allanamiento cuando estaban al día con los pagos del arrendamiento y que (iii) se presentó una demanda de restitución cuando el incumplido fue el mismo demandante; debe decirse que la misma no debe prosperar, en primer lugar, por cuanto el párrafo quinto la cláusula cuarta, claramente expresa que *"el locatario instruye para que todo pago que se haga respecto del presente contrato a EL BANCO, tenga el siguiente orden de imputación: 1) A lo adeudado por el locatario por concepto de gastos, deudores, transporte, avalúos, o gastos por capturas o de orden judicial, timbres, impuestos, multas o sanciones, derechos notariales y de registro, seguros a su cargo, de acuerdo a lo estipulado en el contrato o pagaré. 2) A los intereses de mora y sanciones causados en el presente contrato. 3) A los cánones ya vencidos. 4) A la alternativa que escoja de acuerdo a la cláusula quinta del presente contrato"*; por lo que la forma de imputar los pagos estaba determinada desde el mismo contrato y la aquiescencia de los demandados, se hizo manifiesta desde el momento mismo de su suscripción. En segundo término, no hay prueba alguna en el plenario que determine que se practicó un allanamiento que privó a los locatarios del uso y goce del inmueble, y de haber sido así, esto es, de haberseles negado tales atributos, no se entiende

entonces por qué continuaron con el pago del canon, si ya no se estaban lucrando del bien y por qué hacen manifiesta la intención de continuar en el mismo. Por último y en cuanto al tercer ítem planteado en esta excepción, quedó decantado en esta providencia las razones del incumplimiento de los demandados en las cuales se soporta la demanda.

Resta entonces por analizar la excepción de "*Ausencia de la prueba del derecho de acción en cabeza de la entidad demandante por falta de entrega del contrato*", sustentada por el codemandado DIEGO DE JESÚS CASTAÑO SUAZA, en que con fundamento en el Art. 178 del C. de Co, no se aportó al proceso la prueba del inventario en donde conste que el contrato de leasing 111569 fue debidamente entregado por parte de HELM BANK S.A. a ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., pues como lo precisa el certificado de existencia de representación legal de la entidad demandante, existió fue un cambio de nombre, y en todo caso, el inventario a que refiera la norma citada, se exige para la entrega de los bienes muebles, lo que tiene aplicabilidad en el presente asunto, donde se trata es de un inmueble; además, que la parte demandada no puede ahora desconocer a la demandante ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., cuando venía efectuando el pago de los cánones a dicha entidad.

## **CONCLUSIÓN**

Consecuente con lo expuesto y sin que sean necesarias consideraciones adicionales, concluye este Despacho que deberán declararse no probadas las excepciones de mérito formuladas por los demandados. Por tanto, se accederá a las pretensiones de la parte actora ordenando la terminación del contrato de arrendamiento en la modalidad de leasing financiero y, consecuencialmente, la restitución o entrega definitiva del inmueble objeto de la litis.

De igual manera, y con fundamento en lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., se ordenará la entrega de los dineros consignados en la cuenta de depósitos judiciales de este despacho, a la demandante ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., los cuales a la fecha de esta sentencia ascienden a la suma de \$31.729.000 y corresponden a los cánones comprendidos entre noviembre de 2020 y agosto de 2021, para un total de diez depósitos.

Finalmente, se condenará en costas a los demandados, parte vencida en juicio. Fíjense como agencias en derecho la suma de \$22.900.000, lo cual se hace con base en la

naturaleza, calidad y duración de la gestión del apoderado y por la cuantía del proceso; de conformidad con el ACUERDO No. PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, el Juzgado Trece Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** Declarar no probadas las excepciones de mérito formuladas por los demandados, tal como se indicó en precedencia.

**SEGUNDO:** Declárese judicialmente terminado el contrato de arrendamiento financiero N° 111569, suscrito el 5 de octubre de 2012, entre los señores ANTONIO JOSÉ CASTAÑO SUAZA, ASTRID ELENA CASTAÑO SUAZA, DIEGO DE JESÚS CASTAÑO SUAZA y la sociedad TRANSPORTES DYA S.A.S., esta última en calidad de deudor solidario, y la sociedad ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. (antes Helm Bank); por la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento en el período comprendido entre el 5 de abril y el 5 de agosto de 2018, conforme se expuso en la parte considerativa de esta providencia.

**TERCERO:** En consecuencia, se ordena a los demandados ANTONIO JOSÉ CASTAÑO SUAZA, ASTRID ELENA CASTAÑO SUAZA, DIEGO DE JESÚS CASTAÑO SUAZA y la sociedad TRANSPORTES DYA S.A.S., la restitución a ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. dentro del término de diez (10) días calendario, contados desde la ejecutoria de esta sentencia, el siguiente bien:

Inmueble ubicado en la carrera 80C N° 20A-30 de esta ciudad, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-148631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur; cuyos linderos, de acuerdo al hecho primero de la demanda, son: "*Lote de terreno situado en el Municipio de Medellín en la manzana C, del barrio Veracruz, lote distinguido con el número tres (3) y que linda: por el frente o sureste en siete (7) metros, con la calle veinte B (20 - B), por el noroeste, en veinte (20) metros con diez (0.1 O) centímetros; con el lote número dos (2) de propiedad Hugo Alberto García Foronda; por atrás o nordeste, en siete (7) metros, con propiedades que son o fueron de Enrique*

*Correa Arango y otros, por el sureste, en veinte (20) metros con diez (0.10) centímetros, con el lote número cuatro (4) de propiedad de Silvia Diaz Suarez'.*

De no producirse la entrega en el término indicado, desde ya para su entrega se comisiona a: JUEZ CIVIL MUNICIPAL TRANSITORIO DE MEDIDAS CAUTELARES DE MEDELLÍN (Reparto), con las facultades inherentes para este tipo de comisión. Líbrese el respectivo despacho comisorio con los insertos de rigor.

**CUARTO:** Se ordena la entrega de los dineros consignados en la cuenta de depósitos judiciales de este despacho, a la demandante ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., los cuales a la fecha de esta sentencia ascienden a la suma de \$31.729.000 y corresponden a los cánones comprendidos entre noviembre de 2020 y agosto de 2021, para un total de diez depósitos.

**QUINTO:** Condenar en costas a la parte demandada. Tásense en la oportunidad legal de conformidad con lo establecido en el artículo 365 del Código General del Proceso. Como agencias en derecho para ser tenidas en cuenta en la respectiva liquidación de costas, se fija la suma de \$22.900.000.

**NOTIFÍQUESE**

  
**LIZ JOHANNA GUERRERO POSADA**  
**JUEZ**