

**INFORME:** Señor Juez, se incorpora al expediente digital solicitud presentada por la apoderada demandante, con el fin de continuar con el proceso y proferir la sentencia. (PDF consecutivos 13 y 14). Por otra parte, le informo que ya pasó el término durante el cual se encontraba suspendido el proceso. A Despacho.

**María Alejandra Serna Naranjo**  
**Oficial Mayor**



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**  
Medellín, primero (1º) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

<b>Proceso:</b>	Verbal-Restitución de inmueble leasing-
<b>Demandante:</b>	Bancolombia S.A
<b>Demandado:</b>	Alejandro Espinoza Días y otra
<b>Radicado:</b>	050013103021-2022-00196-00
<b>Asunto:</b>	Sentencia Declara terminado contrato y ordena restitución

Teniendo en cuenta el anterior informe, procede a proferir sentencia escrita dentro de la acción de Restitución de Inmueble objeto de un contrato de leasing habitacional, promovida por BANCOLOMBIA S.A en contra de ALEJANDRO ESPINOSA DIAZ y XIMENA MURCIA PÉREZ, de conformidad con el artículo 384 del Código General del Proceso, previa la narración de los siguientes,

**ANTECEDENTES**

**1. Fundamentos Fácticos**

Bancolombia S.A, mediante de apoderada judicial, manifestó que entre su representada, en calidad de compañía de financiamiento y los señores Alejandro Espinoza Díaz y Ximena Murcia Pérez, en calidad de locatarios, suscribieron el contrato de leasing habitacional No 162171, de fecha 21 de febrero de 2014, en el cual se estableció que el objeto del mismo recaería sobre los bienes inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No 001-1143550, 001-11143678 y 001-1143625, ubicados en la carrera 81 # 4G-65 Proyecto Mirador de los Bernal, Apartamento 103, parqueadero 99034 y cuarto útil 01050 de la ciudad de Medellín.

Se afirmó en la demanda que en dicho contrato se pactó un canon extraordinario inicial pagadero el 17 de junio de 2014 por un valor de \$ 53.651.000 y cánones mensuales por un término de 180 meses, por la suma de \$ 1.406.272 cada uno, mes vencido, a partir del 17 de julio de 2014.

Se aseguró que a la fecha de la presentación de la acción los demandados se encontraban en mora en el pago para los periodos de marzo, abril, mayo y junio de 2022, y en este sentido habían incumplido las obligaciones pactadas.

Se indicó que de conformidad con la Resolución No 1171 del 16 de septiembre de 2016 se formalizó fusión por absorción entre Leasing Bancolombia S.A y Bancolombia S.A, teniendo que la primera fue absorbida sin liquidar por la segunda entidad y quién es la que aquí demanda.

## **1.2 Pretensión**

Con fundamento en los anteriores hechos, solicitó la entidad demandante la terminación del contrato de leasing habitacional No 162171 que viene de referirse en los antecedentes de este proveído, y consecencialmente la restitución del mismo, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamientos correspondiente a los meses de marzo, abril, mayo y junio de 2022. Adicionalmente, se solicitó el decreto de la práctica de la diligencia de entrega y restitución de los inmuebles.

## **1.3 Del trámite**

La demanda se admitió por auto del veintisiete de julio de 2022, y se dispuso la notificación a la parte demanda, quien fue notificada electrónicamente el día 9 de septiembre de la presente anualidad de conformidad con la Ley 2213 de 2022; no obstante, una vez vencido el término del traslado, corrobora el Despacho que no se realizó pronunciamiento alguno, es decir, no contestaron la demanda ni se formularon excepciones de ninguna índole.

Por otra parte, el proceso estuvo suspendido a petición de la parte demandante, con el fin de llegar a un acuerdo con los demandados, término que se encuentra vencido.

Expuestos de esta manera los antecedentes que dieron lugar a la presente demanda, procede el Juzgado a resolver la Litis, con fundamento en las siguientes,

## **II CONSIDERACIONES**

### **2.1 Aspectos Jurídicos Procesales**

No se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado.

De otro lado, se encuentran satisfechos todos los presupuestos procesales, pues este Juzgado es el competente para conocer del presente asunto, de conformidad con lo establecido en el numeral 6° del artículo 26 del Código General del Proceso; en razón de la cuantía de la acción, la calidad y vecindad de la demandada; lugar de ubicación del bien objeto del proceso; los interesados gozan de capacidad para ser parte y comparecer.

Se aprecia, además, que se dan las condiciones para proferir sentencia de fondo, por cuanto la demanda fue presentada en debida forma al tenor de las exigencias formales previstas en los artículos 82 y S.S ibidem, así como el 384 del mismo compendio.

Así mismo, los interesados en este asunto se encuentran legitimados en causa por activa, por ser la demandante en calidad de entidad financiera –arrendataria-, y por pasiva, los

demandados, en calidad de locatarios –arrendatarios- de los inmuebles comprometidos en el proceso, calidades que quedaron debidamente acreditadas en este asunto, con el contrato de Leasing habitacional adjunto

## **2.2 De la acción de restitución y sus presupuestos axiológicos.**

El artículo 1602 del Código Civil, establece que todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes, y por ello es deber de éstas el cumplimiento estricto de las obligaciones contraídas en los contratos, la terminación contractual, se erige en un derecho auxiliar del contratante cumplido o el que se ha allanado a cumplir. (Artículo 1546 del Código Civil) para resolver el negocio jurídico de tenencia de una cosa a título de arrendamiento, y obtener su restitución.

Su génesis, como se advirtió, se afinca en el incumplimiento de un vínculo negocial preexistente, en este caso de las obligaciones emanadas de un contrato de arrendamiento, siendo menester para que el contrato sea terminado por fuerza y orden de la jurisdicción, las que se tornan en presupuestos axiológicos<sup>1</sup> de la pretensión restitutoria, que exista: *(i)* un contrato válidamente celebrado entre las partes; *(ii)* un cumplimiento de la demandante o su allanamiento a cumplir; y, *(iii)* un incumplimiento del contratante demandado, bien sea, por inejecución total, parcial, tardía o defectuosa de sus prestaciones contractuales (Art. 1614 del C. Civil).

Los anteriores requisitos se afincan en los artículos 1602, 1608, 1613 y 1615 del C. Civil, que prevén que la fuerza obligante del contrato se cimienta en la validez de su celebración; que se está en mora una vez fenecido el plazo estipulado sin cumplirse la prestación; y que se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, bien sea por no haberse cumplido el contrato, haberse cumplido de manera imperfecta o de manera retardada.

## **2.3 El contrato de arrendamiento.**

El contrato de arrendamiento, el cual es perfectamente aplicable al contrato de Leasing habitacional, por no estar consagrado en nuestro ordenamiento jurídico, es definido como aquel negocio jurídico por el cual una de las partes denominada arrendador, se obliga a proporcionarle a otra denominada arrendataria, el uso y goce de una cosa durante cierto tiempo, como contraprestación al pago de un precio por ésta última, denominado canon.

Es un contrato **bilateral**, toda vez que ambas partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente: la primera a proporcionar el uso y goce de una cosa, y la segunda a pagar un precio o renta determinada; **consensual**, pues se perfecciona con el simple acuerdo de las

---

<sup>1</sup>. QUINTERO DE PRIETO, Beatriz y PRIETO, Eugenio. Teoría general del derecho procesal. Bogotá.: Temis S.A., 4° ed. 2008, pág. 492: "Para que una pretensión logre ser estimada debe fundarse en unos hechos que correspondan al supuesto de la norma sustancial que a la vez consagra como consecuencia jurídica la aspiración del pretensionante, o sea, lo que pide, el *petitum*. Esos hechos en correspondencia con el supuesto normativo abstracto, son los elementos axiológicos de cada pretensión. Los hechos que el demandante tiene que alegar y probar para obtener una sentencia que estime su pretensión. De esta manera se pone en evidencia la diferencia esencial que se ofrece entre los elementos axiológicos de la pretensión y cualquiera de los requisitos de forma del proceso, aun de los presupuestos materiales de la sentencia de fondo, que pudieran considerarse como los más próximos conceptualmente. Aquellos son presupuestos de una sentencia favorable. Estos lo son de una sentencia de mérito, en cualquiera de los sentidos, estimatoria o desestimatoria de la pretensión."

partes sobre la cosa y el precio, sin que la declaración de voluntad deba estar revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato, sin perjuicio de realizarse por escrito, pero solo por facilidad probatoria; **oneroso**, pues tanto el arrendador como el arrendatario persiguen utilidades, gravándose recíprocamente: el primero con la renta o precio, permitiendo el uso y goce; el segundo con el disfrute de la cosa, atendiendo a la renta o precio. A la vez es generalmente **conmutativo**, por cuanto de antemano se precisan los alcances de las prestaciones; de **ejecución sucesiva**, ya que el contrato se desarrolla periódicamente, y por consiguientes las obligaciones se cumplen de periodo a periodo durante todo el transcurso del arrendamiento. Es **principal**, pues tiene existencia propia, por lo tanto, no requiere de otro negocio para adquirir forma contractual. Y, por último, se trata de un contrato **nominado**, pues el Código Civil se encarga de calificarlo y desarrollarlo, al igual que la Ley 820 en lo que se refiere al arrendamiento de viviendas urbanas y los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, para locales comerciales.

Ahora, se destaca como se advirtió, como obligaciones principales (Art. 1496 del C. Civil), permitir por el arrendador la utilización del bien para el fin propuesto -uso y goce de la cosa-, y por su parte para el arrendatario, pagar el precio o canon dentro de los períodos convenidos. Cualquier violación o desconocimiento de las obligaciones legales consignadas en la Ley 820 de 2003 para el arrendamiento de viviendas urbanas; de los artículos 1973 a 2044 del C. Civil ante los vacíos de las normas específicas; y de los artículos 518 a 524 del C. de Comercio, tratándose de arrendamiento de locales comerciales, legitima al contratante cumplido para reclamar la declaratoria de la terminación del contrato; normas a las que se suman las cláusulas contractuales pactadas por la partes en ejercicio del principio de autonomía de la voluntad, y que de deshonrarse, igualmente pueden propiciar la terminación del contrato, siempre que esos convenios no desconozcan normas imperativas o de orden público.

### 2.3 De la falta de pago del canon.

La ley sustantiva determina las obligaciones de los contratantes en los denominados contratos nominados como el arrendamiento, y prevé, que el incumplimiento de las prestaciones, como el no pago de los cánones, da lugar a la terminación del contrato. Así lo indica el artículo 2000 del C. Civil., que prevé para toda clase de arrendamientos, que: *“El arrendatario es obligado al pago del canon”* y la Ley 820 de 2003 -tratándose de viviendas urbanas- que señala en el numeral 1º del artículo 22, como causal para la terminación unilateral del contrato, por parte del arrendador *“la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.”*

Precisamente sobre la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, señala la doctrina especializada que: *“El no pago es un hecho negativo que no admite demostración para quien hace tal aseveración, pues, además de su carácter negativo tiene la calidad de indefinido, dada la periodicidad de los pagos. Por tanto, si la contraparte quiere exonerarse de tal afirmación, debe acompañar la prueba de ello. Estas consideraciones se hacen para llegar a la conclusión de que, ante la ausencia de prueba de pago, debe considerarse demostrada la causal que determina la respectiva acción.”*<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup>. LEAL PÉREZ, Hildebrando y otros. El contrato de arrendamiento y el proceso de restitución de inmueble. Editorial LEYER. Pág. 195.

En consonancia con lo anterior, la causal de no pago constituye una negación indefinida que no requiere de prueba. Esto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 177 del C. General del Proceso. Lo contrario, valga decir, el pago, debe alegarse y demostrarse por la parte convocada por pasiva, dentro de los términos establecidos en el contrato, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1757 del Código Civil que prescribe que incumbe a la parte que alega la extinción de la obligación probarlo, acreditándose en este caso, bien sea mediante recibos expedidos por el arrendador o comprobantes de consignación realizados en debida forma, como lo prevé el artículo 10 de Ley 820 de 2003.

### III CASO EN CONCRETO

Bancolombia S.A, en su calidad de compañía de financiamiento, solicitó declarar terminado el contrato de Leasing Habitacional No 162171 celebrado con Alejandro Espinosa Díaz y Ximena Murcia Pérez, sobre los bienes inmuebles ubicados en la carrera 81 No 4G-65, identificado con nomenclatura apartamento 103, parqueadero 99304 y cuarto útil 01050 del Proyecto Mirador de los Bernal, de la ciudad de Medellín.

Como prueba de la existencia del contrato, la demandante acompañó copia escaneada de los documentos denominados “*Contrato Leasing Habitacional Nro. 162171*”, “*Memorando de entendimiento al contrato de Leasing No. 162171*”, “*Anexo de Iniciación del Plazo*”, “*Contrato de arrendamiento financiero leasing*”, suscritos el día 21 de febrero de 2014, en el cual las partes pactaron las condiciones sobre el arrendamiento financiero de los inmuebles.

De esta manera, se tiene que el primero de los presupuestos axiológicos de la pretensión, se encuentran satisfecho, abriéndose paso el estudio del segundo de ellos, estos, el incumplimiento de la demandante o su allanamiento hacerlo.

En relación con este segundo elemento, debe indicarse, al compás de lo anotado sobre sobre este arquetipo de contrato, que la primera y más importante obligación del arrendador para con el arrendatario, es entregar la cosa arrendada, al tenor de lo previsto en el artículo 1982 del Código Civil; prestación que se ha cumplido a cabalidad. De ahí, que se satisfaga este presupuesto de la pretensión restitutoria.

Por último y como tercer elemento, necesario para la prosperidad de la pretensión, se tiene el incumplimiento de la parte demandada arrendataria, en este caso los locatarios: presupuestos sobre el cual gravita justamente el debate del proceso, y que corresponde a auscultar con detenimiento a continuación.

De la lectura de la demanda, se tiene que la parte actora imputa a los demandados, el incumplimiento del contrato, como consecuencia, de no pagar los cánones de arrendamiento y cuotas de administración generados en los meses de marzo, abril, mayo y junio de 2022 como a continuación se muestra:

FECHA CANONES VENCIDOS	VALOR VENCIDO
------------------------	---------------

17/03/2022	\$1.406.272
17/04/2022	\$1.406.272
17/05/2022	\$1.406.272
17/06/2022	\$1.406.272

Ahora bien, ante el silencio de la parte demandada, se puede presumir legalmente su incumplimiento a la obligación de pagar los cánones en el plazo estipulado en el contrato, dando así lugar en principio a la terminación del contrato aunado a lo dicho por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, acerca de que *“si los contratantes estipulan que el no pago del arrendamiento en la forma convenida equivale a la terminación del contrato, este queda resuelto de pleno derecho desde que el arrendatario no paga la renta en los plazos fijados en el contrato”*.

De hasta lo aquí expuesto, se tiene que no habiendo oposición alguna por parte de los señores Alejandro Espinosa Díaz y Ximena Murcia Pérez y no discutiendo en la etapa procesal pertinente los documentos aportados como prueba dentro del término del traslado, será del caso darle aplicación a lo dispuesto por el artículo 384 numeral 3 del Código General del Proceso. Así entonces, como no se considera necesaria la práctica de medio probatorio alguno, se proferirá la decisión acorde con lo sustentado, en virtud de lo cual las pretensiones de la demanda serán acogidas en su integridad.

Consecuencialmente, de conformidad con el artículo 365 ibidem, se condenará en costas a la parte demandada, dentro de las cuales se incluirán las agencias en derecho que a continuación se fijarán.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley:

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** judicialmente terminado el contrato de Leasing Habitacional No 162171 celebrado entre la **BANCOLOMBIA S.A (Antes Leasing Bancolombia S.A)**, en calidad compañía de financiamiento y **ALEJANDRO ESPINOSA DIAZ Y XIMENA MURICA PÉREZ** en calidad de locatarios, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, mencionados en la demanda.

**SEGUNDO: ORDENAR** a la parte demandada la restitución y entrega a la parte actora de los bienes ubicado en la carrera 81 No 4G-65 Proyecto Mirador de los Bernal, apartamento 103, parqueadero 99034 y cuarto útil 01050 de la ciudad de Medellín, identificados con matrícula inmobiliaria No 001-1143550, 001-11143678 y 001-1143625, para lo cual contará con un término de diez días (10) días posteriores a la ejecutoria de la sentencia.

**TERCERO: COMISIONAR** a los Juzgado Civiles Municipales de Despachos Comisorios de Medellín, para que lleven a efecto la diligencia de entrega en el evento de que la parte

demandada no restituye voluntariamente el inmueble a la entidad demandante en el término antes indicado, para lo cual se librá despacho comisorio con los insertos del caso.

**CUARTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada a favor de la parte demandante, las cuales se liquidarán por secretaría, fijando como agencias en derecho la suma de \$2.000.000.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**JORGE HUMBERTO IBARRA**  
**JUEZ**

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE  
ORALIDAD DE MEDELLÍN

El auto que antecede se notifica por anotación en estados  
No.   153   fijado en la página oficial de la Rama Judicial  
hoy   02   de   DICIEMBRE   de 2022 a las 8 A.M.

---

**SANDRA MARGARITA ZAPATA HERNÁNDEZ**  
Secretaria