



Veintiuno de noviembre de dos mil veintidós

SENTENCIA N°: **013**  
RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360 31 03 002 **2020 00100 00**  
CLASE DE PROCESO: Restitución Bien Inmueble dado en Leasing  
DEMANDANTE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. (HOY BANCOLOMBIA S.A.)  
DEMANDADO: SANTIAGO HINCAPIÉ QUINTERO, MARÍA ADELA QUINTERO CASTAÑO y RODRIGO ALONSO GARZÓN LÓPEZ  
DECISIÓN: Deniega las pretensiones solicitadas.

Atendiendo el artículo 373, numeral 5º, inciso 3 del Código General del Proceso, la presente sentencia se emite de manera escrita. **Sentido del fallo**, no se accederá a las pretensiones de la demanda, dado que, en este caso concreto, se considera la presencia de unas cláusulas abusivas dentro del contrato de leasing habitacional, frente a los locatarios en atención a las finalidades de éste, en atención al acceso de una vivienda digna, mirado desde el orden constitucional.

## 1. OBJETO

Por reparto efectuado a este Despacho, vía electrónica, la parte actora a través de apoderada judicial presentó demanda de restitución de bien inmueble arrendado en Leasing habitacional, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Una vez agotadas todas las etapas procesales, se dispone el Despacho a emitir sentencia de primera instancia destacando los siguientes

## 2. ANTECEDENTES

**1.1 Hechos.** En la demanda se expone que los señores SANTIAGO HINCAPIÉ QUINTERO, MARÍA ADELA QUINTERO CASTAÑO y RODRIGO ALONSO GARZÓN LÓPEZ, locatarios, celebraron contrato de Leasing Habitacional N°237842, con la entidad LEASING BANCOLOMBIA S.A., hoy BANCOLOMBIA

S.A., en relación con los bienes ubicados en la CALLE 75 AB Sur N°52D-336, APTO.2507, PISO 25, PARQUEADERO 240, CUARTO ÚTIL 240 del Conjunto Residencial Ariza del municipio de Itagüí e identificados con los folios de M.I. N°001-1375835, 001-1375852 y 001-7375963 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

Que, en virtud de lo anterior, los locatarios se obligaron a pagar como canon de arrendamiento financiero leasing la suma de \$2.676.998, durante 240 meses.

Aduce que los demandados a la fecha de presentación de la demanda, esto es, 13/08/2020, no habían realizado el pago de los cánones correspondientes a los meses de junio, julio y agosto de 2020.

**1.2 Pretensiones.** Que, con base en los hechos mencionados, se declare la terminación del contrato de leasing habitacional celebrado entre las partes; además, que se restituya a la actora los bienes inmuebles antes referidos y se condene en costas.

Como prueba documental obran dentro del expediente digital el contrato de leasing habitacional N°237842 firmado por la representante del banco y los locatarios acá demandados.

### **3. TRASLADO DE LA DEMANDA Y SU RESPUESTA**

Notificados los señores SANTIAGO HINCAPIÉ QUINTERO, MARÍA ADELA QUINTERO CASTAÑO y RODRIGO ALONSO GARZÓN LÓPEZ, demandados, a través del correo electrónico, dentro del término legal allegaron respuesta en la que señalaron que no se encuentran en mora y presentaron como medio de defensa las excepciones de mérito de: “excepción de pago de la obligación e inexistencia del incumplimiento” y “mala fe y temeridad procesal”.

Como prueba documental allegan los recibos de pago del mes de enero hasta el octubre de 2020; carta de AECOSA sobre instrucción de pago de cobranza de honorarios profesionales enviada al señor Santiago Hincapié Quintero y su respectivo recibo de pago y, derecho de petición presentado al Banco para suministro de la relación de pagos.

Los demandados fueron escuchados al acreditar el pago de lo adeudado y continuar con la cancelación de los cánones de arrendamiento durante el trámite del proceso.

### **3.1 Reforma a la demanda**

Posterior a la respuesta, la parte actora solicita reformar la demanda en el sentido de indicar que el único mes en que incurrieron los demandados en mora fue agosto de 2020 y, hace hincapié en la cláusula veinte, específicamente en sus literales:

*“A. Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones consignadas en este contrato.*

*C. Por el no pago oportuno del canon por un (1) período o más.*

*G. Cuando existiendo entre las partes varios contratos vigentes, EL LOCATARIO se encuentre en mora de cumplir al menos una de las obligaciones derivadas de uno o algunos de los contratos o cualquiera otra obligación pendiente a favor de la compañía.*

*H. Si se presenta una valoración negativa o deterioro material en la situación financiera, jurídica o comercial de EL LOCATARIO, en la garantía(s) otorgada(s) o en el esquema fiduciario de propiedad o administración de EL(LOS) BIEN(ES), con respecto a aquellos sobre los cuales fue aprobada la operación, de manera tal que afecte la capacidad de pago de EL LOCATARIO durante la etapa de anticipos o la vigencia del contrato.”*

Dentro del término de su respectivo traslado, la parte pasiva insiste que no se ha incumplido con el pago del canon de arrendamiento y, alega nuevamente, las excepciones de mérito ya enunciadas.

Con lo allegado al plenario, se procederá a decidir la presente controversia conforme a los artículos 384 y 385 del ibídem, previa las siguientes,

## **4. CONSIDERACIONES:**

### **4.1 Presupuestos procesales.**

Por reunirse los requisitos legales, resulta procedente decidir de mérito sobre las pretensiones que informa la demanda, toda vez que el trámite se ha adelantado con sujeción al procedimiento verbal; la competencia radica en este Despacho para conocer del asunto, por su naturaleza y dada la ubicación del bien objeto de litigio; además, se encuentran demostradas la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, tanto por activa como por pasiva, ambos asistidos por apoderado judicial; igualmente, se observa que se respetó así el debido proceso y el derecho de defensa. No encontrándose en curso ninguna causal de nulidad o irregularidad que afecte decidir de mérito en el presente caso.

#### **4.2 Problema jurídico planteado.**

El problema jurídico se centra en que, si se debe terminar el contrato de leasing habitacional por el incumplimiento del canon de arrendamiento del mes de agosto de 2020 por parte de los locatarios, lo que llevaría de manera consecencial, la restitución de los bienes inmuebles.

Así mismo, analizar el contrato de leasing habitacional, específicamente, la cláusula 20, donde se estipula la terminación de este contrato debido a que los locatarios se encuentren en mora con otras obligaciones diferentes al contrato leasing, pero suscritos con la misma entidad bancaria.

### **5. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

La abogada de la parte actora señala que se ratifica en la demanda y la reforma de ésta. Que los locatarios incumplieron con el contrato de leasing habitacional, pues en su clausulado, se indica que al estar inmerso en mora de un canon se da por terminado el contrato de manera unilateral. Añade que, si bien es cierto que se encuentra al día el contrato, los pagos no los realizan en el primer día de cada mes.

Frente al clausulado del leasing habitacional, señala que la cláusula 20, literales a), g) y h) que, si el locatario tiene un portafolio con Bancolombia y una de esas obligaciones entra en mora, este contrato leasing entra así no esté en mora. Es

cierto que existe un proceso ejecutivo a parte dado que no se podía llevar en este proceso de restitución.

Solicita que no prosperen las excepciones propuestas por la demandada.

Entre tanto, el abogado de la parte demandada, señala que se deberá establecer si existió incumplimiento por parte de los locatarios y si se puede finalizar el contrato por esa causa.

Deberá el juez analizar la interpretación que se le da al clausulado, enfatizando ciertos criterios, entre ellos, la favorabilidad de las cláusulas para quien no las impuso. Se observa con meridiana claridad que, con las cláusulas allí esgrimidas, abusan de la posición dominante del banco.

Aclara, además, que los señores Santiago, María Adela y Rodrigo Alonso, no son solidarios como lo indica AECOSA, sino locatarios, por lo tanto, no se puede aplicar la solidaridad.

Trae a colación el Decreto 2555 de 2010, se expresa claramente para dar por terminado el contrato de leasing habitacional.

Solicita que se desestimen las pretensiones de la demanda y que si a bien lo tiene, se compulsen copias a la entidad correspondiente, por la mala práctica del banco sobre el engaño del pago del dinero de los honorarios para retirar la demanda y a pesar del pago, no se hizo.

## **6. MARCO JURÍDICO**

### **6.1 Contrato leasing habitacional**

El contrato de leasing en Colombia se concibe como un negocio financiero; es un negocio que se distingue por ser principal, bilateral, consensuado, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo y de naturaleza mercantil.

La Corte Suprema de Justicia en sentencia del 13 de diciembre de 2002, radicado N°6462, denomina al contrato jurídico leasing habitacional, así:

*“(...) 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 desdoblán 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).”*

Quiere lo anterior decir que en el contrato de leasing va encaminado a que un propietario de un bien cede su uso por un determinado tiempo a cambio de una renta periódica y acordando con el usuario del bien que puede hacer una opción de compra y hacerse dueño del bien, luego de transcurrir un determinado tiempo.

Ahora bien, no puede dejarse de lado lo señalado por La Carta Magna en su artículo 51 al indicar que todas las personas de esta nación tienen derecho a una vivienda digna, en la cual se fijará condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, así como sistemas adecuados de financiación a largo plazo.

Es por ello que el contrato de **leasing habitacional** que tiene como objeto principal la adquisición de vivienda y tiene como finalidades las siguientes:

- La intención declarada del locatario es adquirir el inmueble objeto de leasing para vivienda familiar.
- La intención del banco es obtener réditos en el negocio de la compra del inmueble al proveedor, su arrendamiento al locatario y su eventual transferencia si se ejerce la opción de compra.
- El precio es un canon mensual durante un plazo determinado y una suma final para ejercer la opción de compra.
- Durante el plazo, el locatario disfruta de la tenencia del bien, con restricciones en cuanto a uso y disposición señaladas en el contrato.

### **6.1 La mora**

Se ha entendido que la mora es un concepto considerado como el incumplimiento de una obligación, que puede provocar perjuicios más o menos graves en el acreedor. Es dable señalar lo siguiente, frente a este tema que se trata en la Sentencia de segunda instancia. MP. Martín Agudelo Ramírez. Tribunal Superior de Medellín, Sala Primera de Decisión Civil. 29 de marzo de 2022:

*“Ahora bien, ante el evento de conflicto sobre la mora del deudor-locatario, ¿qué peso concreto se debe dar a cada una de esas finalidades, cuando el juez interpreta un contrato de leasing habitacional para la adquisición de vivienda? La igualdad formal entre las partes, que es presupuesto de la autonomía de la voluntad contractual, resulta alterada por la evidente desigualdad material de los sujetos del contrato de leasing habitacional, en relación con su poder real para determinar sus cláusulas, lo que incide evidentemente en la asignación de cargas y ventajas contractuales en el evento de mora o simple retraso del locatario.*

*En otras palabras: la igualdad formal de los contratantes del leasing ante la ley, no previene que sea el banco quien establezca unilateralmente las estipulaciones respecto a la mora o los retrasos del locatario. Éste sólo adhiere, para acceder a la tenencia y eventual compra de una vivienda.*

*Lo anterior suele reflejarse en las ventajas que el contrato otorga al banco en caso de mora del locatario, tales como: la renuncia que éste hace a los derechos que la ley le otorga como deudor; el cobro de multas, cláusulas penales, intereses y otras sanciones que sólo podrían beneficiar al banco; la potestad de terminar el contrato, reclamar el inmueble y apropiarse de los cánones que se pagaron para ejercer la opción de compra, ante un simple retraso y sin ningún otro condicionamiento; el hecho de que el banco pueda ejercer esta potestad sin importar el porcentaje de cumplimiento de las obligaciones del locatario, entre otras. Aunque las obligaciones periódicas del locatario puedan pactarse para lustros, incluso décadas, no se prevé ninguna situación que excepcione la mora del deudor, o conceda periodos de gracias, o que condicione la terminación unilateral a incumplimientos reiterados o graves, o la sustituya por una consecuencia distinta a restituir la vivienda del locatario, por lo menos que opere de forma obligatoria para el banco; el hecho de que la mora que da lugar a la terminación y la restitución de la vivienda del locatario, no se refiere sólo al retraso en la obligación del pago de los cánones, sino al amplio espectro de las obligaciones y deberes del propietario que el banco transfirió al locatario, etcétera.”*

### **6.3 Terminación del contrato de leasing habitacional por mora en el canon**

Como lo señala el artículo 384 del Código General del Proceso, una de las formas de terminación del contrato leasing habitacional, se da por la causal de la mora en los cánones de arrendamiento y frente a ello, se tiene:

*“Aunque las obligaciones periódicas del locatario puedan pactarse para lustros, incluso décadas, no se prevé ninguna situación que excepcione la mora del deudor, o conceda períodos de gracia, o que condicione la terminación unilateral a incumplimientos reiterados o graves, o la sustituya por una consecuencia distinta a restituir la vivienda del locatario, por lo menos que opere de forma obligatoria para el banco; el hecho de que la mora que da lugar a la terminación y la restitución de la vivienda del locatario, no se refiere sólo al retraso en la obligación del pago de los cánones, sino al amplio espectro de las obligaciones y deberes del propietario que el banco transfirió al locatario, etcétera. Este tipo de garantías unilaterales y no negociados a favor del acreedor, válidas y usuales en las relaciones comerciales y bancarias, optimizan al máximo la libertad contractual y el carácter de ley que tiene el contrato para las partes y en últimas los intereses del acreedor. Sin embargo, no le dan ningún peso real a la otra finalidad constitucionalmente relevante del contrato de leasing para la adquisición de vivienda: ser un mecanismo efectivo para el acceso real a la vivienda digna del locatario y su familia. Por el contrario, se convierte en una barrera desproporcional para ello.*

*... Ahora bien, centrándonos en el tema de la mora, y teniendo en cuenta el marco jurídico planteado en las consideraciones previas, surge el deber para el juez de realizar la gradación de la mora para evitar aplicaciones desproporcionales de las cláusulas del contrato. Se trata de evaluar si la mora es leve o grave, o si la facultad de terminar el contrato por ese retraso es abusiva.”<sup>1</sup>*

#### **6.4 Decreto 2555 de 2010, Capítulo 2º -Reglas del Leasing Habitacional Destinado a la Adquisición de Vivienda Familiar-**

Ahora bien, para estos incumplimientos que conllevan a la terminación del contrato leasing habitacional, el Decreto 2555 de 2010, Capítulo 2º -REGLAS DEL LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR-, en su artículo 2.28.1.2.4, indica:

*“ARTÍCULO 2.28.1.2.4 Terminación del contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar. En el evento de terminación de un contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, se procederá de la siguiente manera:*

*2. Si con anterioridad al vencimiento del plazo previsto en el contrato para ejercer la opción pactada a favor del locatario, se presenta el incumplimiento por parte de éste, se seguirá el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble:*

---

<sup>1</sup> Rdo. 05001 31 03 013 2018 00410 01. Sentencia de segunda instancia. MP. Martín Agudelo Ramírez. Tribunal Superior de Medellín, Sala Primera de Decisión Civil. 29 de marzo de 2022

a) El valor del inmueble se calculará de conformidad con lo señalado en el literal a) del numeral 1 del presente artículo;

b) Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

- i) Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto del incumplimiento del contrato;
- ii) El costo financiero generado y no pagado por el locatario;
- iii) Las garantías de cumplimiento de las obligaciones del locatario, pactadas a favor de la entidad autorizada;
- iv) El componente de capital de los cánones pactados no amortizado, y
- v) El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato;

c) Como una protección especial para los locatarios, la entidad autorizada podrá darle aplicación unilateral a esta regla sólo después de los noventa (90) días contados a partir de la cesación del pago corriente de los cánones pactados. Si el locatario decide anticipar este plazo se dará aplicación al mismo procedimiento.”

## **7 CASO CONCRETO**

Pretende la entidad bancaria Bancolombia S.A., que se dé por terminado el contrato de leasing habitacional N°237842, por incumplimiento en el pago del canon de junio, julio y agosto de 2020 y, posteriormente en la reforma de la demanda, señala sólo el mes de agosto de 2020, al no ponerse al día dentro del plazo de 90 días; afirmación controvertida por los demandados al aseverar que no se incurrió en la citada mora, argumentándolo con las excepciones de mérito de inexistencia del incumplimiento en el pago de la obligación y mala fe y temeridad procesal.

Dado que la parte demandada propuso las excepciones de mérito, la prueba llevada a cabo durante el transcurso del trámite procesal, servirá de base para el análisis de éstas.

Para analizar lo anterior, se tiene que incoada la demanda (13/08/2020) y en su reforma (09/09/2021), señala Bancolombia que los locatarios se encuentran en mora por el mes de agosto 2020; sin embargo, para el 13 de octubre de 2020, fecha en la que se da respuesta a la demanda, acreditan el pago del mes de agosto y septiembre de 2020, por un valor de \$5.541.928, aseverando lo siguiente:

“...y el mes de agosto y septiembre fue pagado el día 26 de agosto del año 2020 conforme consta en el registro de operación bancaria No. 268548545 de BANCOLOMBIA, de mediante consignación bancaria al convenio 4521 con nombre LEASING Y RENTAS por un valor de CINCO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO (\$5.541.928).”

Así mismo y a partir de la respuesta a la demanda, los locatarios continuaron cancelando el canon de arrendamiento mes a mes, a la entidad bancaria y allegando copia escaneada al juzgado.

Frente a la mora acá discutida, el señor Santiago Hincapié en su interrogatorio explica que, para el mes de agosto de 2020, Bancolombia le informa que presentó una demanda en su contra y de los señores María Adela Quintero y Rodrigo Alonso Garzón, por incumplimiento en el contrato de leasing habitacional. Sin embargo, demuestran que la mora no existía y proceden con la comunicación de un asesor de AECSA, quien le indica que efectivamente el contrato se encuentra al día, pero para el retiro de la demanda, deberá cancelar honorarios por un valor de \$827.362. La entidad AECSA, le envía documento donde le indica “Instrucción de pago de cobranza”, tal como se acreditó con la respuesta de la demanda (Numeral 11 expediente digital).



Así mismo, allega el comprobante de pago por el mencionado valor, demostrando con ello, su interés y voluntad de continuar con el contrato de leasing.

Pero no es por demás que llama la atención para este juzgador, que luego de cancelado los honorarios para el retiro de la demanda que nos ocupa, proceda el

señor Santiago a comunicarse con los asesores de AECSA y le expliquen que no se puede el retiro de ésta debido a que tiene un portafolio de otras obligaciones con Bancolombia que se encuentran en mora.

Lleva entonces lo anterior, a mirar de manera detenida las cláusulas estipuladas en el contrato de leasing habitacional, específicamente la número veinte, específicamente los literales G y H que indican:

*Cláusula 20. CAUSALES DE TERMINACIÓN UNILATERAL POR JUSTA CAUSA POR PARTE DE LA COMPAÑÍA. LA COMPAÑÍA podrá dar por terminado este contrato antes del vencimiento del término, sin necesidad de declaración judicial y, exigir la devolución de EL(LOS) BIEN(ES), así como las demás prestaciones a que hubiere lugar, incluyendo pero sin limitarse a, las sumas establecidas como consecuencia del incumplimiento del contrato, en cualquiera de las siguientes situaciones:*

*G. Cuando existiendo entre las partes varios contratos vigentes, EL LOCATARIO se encuentre en mora de cumplir al menos una de las obligaciones derivadas de uno o algunos de los contratos o cualquiera otra obligación pendiente a favor de la compañía.*

*H. Si se presenta una valoración negativa o deterioro material en la situación financiera, jurídica o comercial de EL LOCATARIO, en la garantía(s) otorgada(s) o en el esquema fiduciario de propiedad o administración de EL(LOS) BIEN(ES), con respecto a aquellos sobre los cuales fue aprobada la operación, de manera tal que afecte la capacidad de pago de EL LOCATARIO durante la etapa de anticipos o la vigencia del contrato.”*

Obsérvese como el literal G), cita que el locatario si se encuentra en mora de al menos otra obligación suscrita con la compañía procederá la terminación del contrato. En el presente caso, el señor Santiago Hincapié además del contrato de leasing habitacional tiene otras obligaciones con Bancolombia como son: dos tarjetas de crédito y dos préstamos a libre inversión, así lo señala el señor ERICSÓN DAVID HERNÁNDEZ RUEDA, Representante Legal de AECSA, que por encontrarse en mora con las otras obligaciones mencionadas, el contrato de leasing habitacional entra en el portafolio, así no se encuentre en mora, además de ello, acude al literal G), para indicar que el señor Santiago tiene una mora de 894 días vencidos en uno de las otras obligaciones.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Minuto 44:54 Audiencia Inicial. Interrogatorio Representante Legal AECSA Junio 08/2022

Lo anterior, nos lleva a encontrar que los literales enunciados, sólo favorecen a la entidad bancaria, en el presente caso. Es cierto que el contrato fue celebrado entre las partes de manera consensual, sin embargo, el literal G), es verdaderamente desproporcional, más aún cuando no se evidencia por parte de los locatarios una mora extensa dentro del contrato de leasing habitacional, pues es cierto y se pudo apreciar en los recibos de pago adjuntos que se presentaron algunos retrasos para efectuar las consignaciones, pero también lo es, que en la actualidad no se encuentran con retrasos y mucho menos, moras de más de 90 días. (Decreto 2555 de 2010)

El citado literal, también obliga analizarlo frente a los locatarios de este leasing, pues como se demuestra los señores Santiago Hincapié Quintero, María Adela Quintero Castaño y Rodrigo Alonso Garzón López, actúan en tal calidad, pero, sólo el señor Santiago mantiene otras obligaciones con Bancolombia.

Entonces, por qué se perjudica la opción de la adquisición de la vivienda frente a los locatarios María Adela y Rodrigo Alonso, si ellos no tienen ninguna otra obligación con la entidad demandante y mucho menos en mora; por lo tanto, no existe relación entre lo acontecido con Santiago y la historia crediticia de los otros dos locatarios para que proceda el banco a decidir, basado en la cláusula 20 literal G, que se debe incorporar el contrato de leasing habitacional N°237842, que no se encuentra en mora valga aclarar, en el portafolio que el señor Santiago tiene con Bancolombia.

Llevaría lo anterior a observar un desequilibrio en el presente contrato de leasing en el cual podría contener algunas cláusulas abusivas; para ello, se trae a colación lo manifestado por la Corte Suprema de Justicia:

*“Frente al pronunciamiento que debe hacerse sobre el clausulado abusivo, la Sala Civil de la CSJ ha dicho que: “(...) No se trata de una función discrecional para el juez, o que pueda soslayarla bajo la disculpa de respetar la autonomía privada de las partes, que le veda una intromisión en el contrato so pretexto de interpretarlo. El mandato contenido en el artículo 13 de la Constitución Política, imperativo para el juzgador, como parte del Estado, lo obliga no sólo a proteger a quienes se encuentran en circunstancias de debilidad manifiesta, por su condición económica, en las relaciones contractuales, como ocurre con los consumidores de las empresas proveedoras de bienes y servicios, las cuales ejercen una posición dominante, sino a sancionar los abusos contra dichas personas.” Corte Suprema de Justicia en la Sala de Casación Civil, sentencia del 23 de noviembre del 2020, expediente 4527, MP. Francisco Ternera Barrios.”*

Al tener en cuenta lo planteado, es cierto que se debe respetar la autonomía de las partes, pero como una función del juez es proteger a los que se encuentren en debilidad manifiesta en las relaciones contractuales, se tiene que, en el presente contrato, se ofrecen algunas cláusulas extremadas que en nada ayudan a los locatarios para obtener la vivienda a través del leasing habitacional.

Y, no puede dejarse de tajo, que el derecho a la vivienda es citado Constitucionalmente por el Estado, pero también, las entidades bancarias están diseñadas para ofrecer a los interesados, los productos con el fin de adquirir su vivienda; lo anterior debe ser armonizado para garantizar el derecho de las personas y las familias, en obtener una vivienda digna.

Colorario a lo anterior, este juzgador luego del análisis obtenido con las pruebas documentales y los interrogatorios realizados, determina que la causal de mora por la cual se inició la demanda de restitución, fue cancelada por la parte actora, acreditado dentro de proceso y sin controversia para el Banco.

Además, se logró evidenciar que Bancolombia aceptó que no se encontraba en mora el contrato de leasing habitacional y, para el retiro de la demanda, el locatario Santiago Hincapié Quintero, tuvo que cancelar un valor por honorarios; sin embargo, el banco no procedió.

También se evidenció que dentro del contrato leasing habitacional, la cláusula número veinte, literal G), no fue muy clara por parte de Bancolombia, dado que fue aplicada a los tres locatarios que firman el contrato, logrando encontrar que los señores María Adela Quintero Castaño y Rodrigo Alonso Garzón López, no tenía otras obligaciones con la entidad actora, como lo tenía el señor Santiago; llevándonos a estar frente a una cláusula abusiva y con sólo trae beneficios a la actora y perjudica y vulnera el derecho a una vivienda, a los locatarios.

## **8 CONCLUSIÓN**

Con base en lo anterior, este juzgado concluye que las pretensiones solicitadas por BANCOLOMBIA S.A., no prosperarán dado que los locatarios no se encuentran en mora.

Por lo anterior, se condena en costas a la parte vencida. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$2.000.000.

En mérito de lo expuesto, el *JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ-ANTIOQUIA*, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**FALLA:**

**PRIMERO: DESESTIMAR LAS PRETENSIONES** incoadas por BANCOLOMBIA S.A. en contra de los señores SANTIAGO HINCAPIÉ QUINTERO, MARÍA ADELA QUINTERO CASTAÑO y RODRIGO ALONSO GARZÓN LÓPEZ.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas a la parte vencida. Tásense por la Secretaría. Como agencias y trabajos en derechos se fija la suma de \$2.000.000.

**TERCERO.** No hay medidas que levantar.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

**Firmado Por:**  
**Leonardo Gomez Rendon**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 002**  
**Itagui - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **43af61ff99d58e670e4fd517b6e18284ced9a210f0f789d1275e565845f99be1**

Documento generado en 22/11/2022 02:44:01 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**