

Rdo. 05001 31 03 013 2018 00410 01
Procedencia: Juzgado Trece Civil del Circuito
Sentencia de segunda instancia. MP. Martín Agudelo Ramírez
Revoca sentencia de primera instancia. Desestima las súplicas del banco.



TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN

SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, veintinueve de marzo de dos mil veintidós

Litigio:	Restitución por mora del pago en contrato de leasing
Procedencia:	Juzgado Trece Civil del Circuito de Medellín
Radicado:	05001-31-03-013-2018-00410-01
Demandante:	Itaú CorpBanca Colombia S.A.
Opositores:	Antonio José Castaño Suaza y otros.
Decisión:	Revoca decisión de primera instancia. Desestima.

ASUNTO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, la Sala procede a resolver los recursos de apelación que los demandados interpusieron contra la sentencia del 27 de agosto del 2021, proferida por el Juzgado Trece Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.

ANTECEDENTES

1. Sobre el libelo

En la demanda se expone que Antonio José Castaño Suaza, Astrid Elena Castaño Suaza, Diego de Jesús Castaño Suaza y la Sociedad de Transportes DYA S.A.S., esta última en calidad de deudora solidaria, celebraron un contrato de leasing (N°111569) donde se indica haber recibido a título de arrendamiento de Helmbank S.A, hoy Itaú CorpBanca Colombia S.A., un bien inmueble ubicado en la calle 80 N°20A-30 de la ciudad de Medellín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°001-148631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.

En virtud del referido contrato, los arrendatarios se obligaron a pagar a favor del banco un canon por el valor de \$ 3.172.578, durante 240 meses, debiendo ser cancelado los primeros cinco días de cada mes. Adicionalmente, se comprometieron a realizar el pago mensual de 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.

El actor expone que, a la fecha de presentación de la demanda, los locatarios no han hecho efectivo el pago de los cánones causados entre el 5 de abril y 5 de agosto de 2018.

Hace énfasis el demandante, en la cláusula décima quinta del contrato en mención, donde se indica que este puede ser terminado antes del vencimiento de duración del mismo, entre otros casos, por: : “B) Por 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 décima 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 contrato”.

Con base en los hechos anteriormente mencionados, la parte actora pretende que se declare el incumplimiento y, consecuentemente, la terminación del contrato de leasing suscrito entre Helm Bank S.A., hoy Itaú CorpBanca Colombia S.A., arrendadora, y los demandados; además, solicita que mediante la diligencia respectiva se haga entrega del bien referido en el contrato.

2. La contestación de la demanda

Los demandados Diego de Jesús Castaño Suaza y Antonio José Castaño Suaza se pronunciaron de manera individual a la demanda, indicando que se

oponían a lo pretendido por medio de defensas que denominaron excepciones de mérito. El primero alegó: “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”; el segundo propuso: “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”.

Es importante precisar que los demás demandados, es decir, Astrid Elena Castaño Suaza y Transportes DYA S.A.S. no contestaron lo expuesto en el libelo.

3. La sentencia de primera instancia

La juzgadora de primer nivel, en sentencia anticipada, accedió a lo pretendido por la parte recurrente, con base en la causal establecida en el contrato con respecto a la mora de los locatarios.

Para la *a quo*, fue clara la mora del pago de los arrendatarios en los cánones relacionados en el libelo y los posteriores, lo que quiere decir, que el no pago oportuno de las mesadas durante el trámite de restitución, exigencia clara para ser oído, y a la ausencia de prueba en torno a las excepciones propuestas por los demandados, fue suficiente para dar como terminada la relación contractual, y, adicionalmente, la restitución o entrega definitiva del bien.

4. Del recurso de apelación.

Inconforme con lo decidido, el señor Antonio Castaño, interpuso recurso de apelación frente a la sentencia de primera instancia con base en los siguientes argumentos:

1. Que la sentencia es contradictoria en relación con el material probatorio aportado por las partes; la providencia hace énfasis en que no se incluyeron pagos de cánones que fueron realizados a nombre del despacho.
2. Que cuando la demanda se presentó, el 22 de agosto de 2018, ya se había realizado el pago de los cánones comprendidos entre abril y junio, lo que quiere decir que cuando se notificó al demandado estaba al día.
3. Que la sentencia no respeta el principio de congruencia, ya que solo se analizó lo indicado en la demanda y no los argumentos expuestos en las excepciones.
4. Que la providencia impugnada violó la ley y los preceptos constitucionales, desconociendo el contrato de leasing firmado entre las partes.
5. Que en la sentencia no se hizo un análisis del incumplimiento del demandante en el contrato de leasing; se indica que esta parte cobró unos conceptos que no fueron acordados en el negocio celebrado, como son los

Rdo. 05001 31 03 013 2018 00410 01
Procedencia: Juzgado Trece Civil del Circuito
Sentencia de segunda instancia. MP. Martín Agudelo Ramírez
Revoca sentencia de primera instancia. Desestima las súplicas del banco.

impuestos por COVID, el recaudo por cobro de seguros a cada locatario por valor de \$15.000 mensuales y el impuesto predial.

5. Del trámite de segunda instancia

Las partes allegaron sus respectivos alegatos. El demandado Antonio José Castaño Suaza sustentó el recurso, haciendo énfasis en los argumentos de disenso presentados en el recurso de apelación, donde señala que la *a quo* no valoró adecuadamente el material probatorio aportado por los pasivos, en el que se acredita que para el momento de presentación de la demanda ya habían sido cancelados los cánones referidos en la demanda.

Según la parte recurrente, por los argumentos anteriormente expuestos es que se presentaron excepciones respecto al cobro de lo no debido y a la ausencia de interés para obrar por parte del banco Itaú, defensas que en su sentir no fueron analizadas debidamente por la juzgadora de primera instancia. Por último, el demandado solicita que se revoque en su totalidad la providencia del 27 de agosto del 2021, y en su lugar ordenar al demandante compensar el pago que hacen los locatarios por conceptos que en ningún momento fueron pactados en el contrato.

CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales

Los requisitos formales del proceso se encuentran reunidos y sobre ellos no hay reparo alguno. Así mismo, examinada la actuación procesal en ambas instancias, la Sala no advierte impedimentos formales para dictar sentencia de segunda instancia.

2. Problemas jurídicos

En cuanto a los asuntos a resolver en sede de alzada varias cuestiones pueden considerarse, teniendo en cuenta la causa de la pretensión, lo excepcionado y la competencia funcional asumida por el Tribunal en segunda instancia.

- Uno de los puntos que debe discernirse para la segunda instancia es el tema de la mora. Al evaluar el incumplimiento de las obligaciones por parte de los arrendatarios-locatarios, específicamente el concerniente al pago de la renta periódica, la juez de primera instancia evaluó tanto los periodos informados en la demanda, como también los causados con posterioridad, durante el curso del proceso. Sobre este punto, vale la pena preguntar: ¿Cómo entender la mora? ¿Qué relación existe entre la causa de la pretensión cuando el supuesto fáctico que se informa es la mora en el pago de una renta o canon periódico, con la carga establecida en el artículo 384, numeral 4 del Código General del Proceso, frente al demandado arrendatario, para ser oído en el proceso?

- Ahora bien, en lo concerniente al estado del incumplimiento de las obligaciones por parte de la parte locataria, esto es, el pago de la renta o canon, habrá de estudiarse el tipo de contrato frente al que se busca su

terminación; no se olvide que se trata de un leasing habitacional. Habrá que revisar los pagos, los términos de ejecución del contrato y la relevancia del incumplimiento teniendo en cuenta las obligaciones asumidas en el propio contrato.

3. Marco jurídico

3.1. Sobre el contrato de leasing y el 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. En él, el propietario de un bien de capital cede su uso por un determinado tiempo, a cambio de una renta periódica, pudiendo acordar con el usuario del bien y pasado un tiempo determinado este pueda hacer la opción de compra y hacerse dueño del bien.¹

¹ La Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 13 de diciembre de 2002, radicación n. 6462, ha definido el contrato de leasing como “(...) 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 discutirlas, a unas cláusulas previamente establecidas –o fijadas ex ante -, con carácter uniforme por la compañía de leasing (condiciones generales dictadas por la entidad predisponente).”

Ahora bien, el contrato de leasing habitacional para la adquisición de vivienda presenta, entre otras, las siguientes características: 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. Además del canon, el locatario debe pagar todos los gastos de mantenimiento y conservación del inmueble, así como seguros, impuesto y en general las expensas, cuidados y actuaciones que corresponden a los titulares de dominio de bienes inmuebles, que el banco traslada al locatario a través del contrato. Con el canon el locatario paga por la tenencia del inmueble durante el plazo del contrato, bajo la expectativa de que el banco le transfiera el dominio del bien, si se cumplen las condiciones del contrato.²

Obsérvese que el contrato de leasing habitacional se relaciona con dos finalidades relevantes:

² Vale precisar que estos criterios se predicen del contrato de leasing en general; frente al leasing habitacional puede considerarse cierta normativa específica, como la consagrada en el Decreto 2555 de 2010, en la que se establecen exigencias de concretar el negocio jurídico celebrado por escrito.

1. Por un lado, el derecho a la vivienda familiar. En efecto, en la medida que el Estado promueve y los bancos ofrecen productos financieros para la adquisición de vivienda, se comprometen con una finalidad pública del Estado Constitucional y los derechos fundamentales de las personas. En consecuencia, las consideraciones sobre el clausulado del contrato, su ejecución por las partes o su interpretación por el juez, deben garantizar en la mayor medida de lo posible el derecho que tienen las personas y las familias a una vivienda digna.
2. Por otro lado, la autonomía de la voluntad contractual, que incluye tanto la libertad de los bancos para ofrecer productos financieros bajo ciertas condiciones, como la libertad de las personas para decidir con qué banco adquirir esos productos. Este principio, fundamental al ordenamiento jurídico civil y comercial, exige proteger en la mayor medida de lo posible la libertad contractual de las partes, bajo el dogma o presupuesto argumentativo de una igualdad formal entre los contratantes y una voluntad libre y exenta de vicios para obligarse.

En efecto, en la sentencia C-936 de 2003, donde se estudiaba la constitucionalidad de la norma que autorizaba a los bancos a celebrar contratos de leasing habitacional, la Corte Constitucional señaló que este contrato es un medio válido de garantizar el acceso a la tenencia de vivienda, advirtiendo que este derecho no sólo se garantiza con un título de propiedad, sino también con uno de tenencia. Es decir, que la Corte ha reconocido que esta operación específica de los bancos se relaciona con una finalidad que trasciende lo simplemente comercial, pues se relaciona con los derechos

fundamentales asociados a la vivienda del locatario y su grupo familiar.

3.2. Sobre la mora como causa de la pretensión de un proceso de restitución con contrato de leasing

1. La mora es un concepto considerado por la teoría general de las obligaciones como un incumplimiento calificado jurídicamente, es decir, aquel que es objetivo y a su vez es imputable al dolo o culpa del deudor. El contrato de leasing genera unas obligaciones a cargo del arrendatario (locatario), esto es del locatario con opción de compra, una de ellas el pago de una renta periódica, lo que configura la mora, que es causa de terminación del referido negocio jurídico.

En otros términos, habrá que tener en cuenta los supuestos sobre incumplimiento, en el caso de que el deudor no pague los respectivos cánones por los que se obligó en virtud del contrato. Así, puede considerarse la mora, en principio, cuando se incumple una obligación sometida a plazos periódicos, como es la del pago de la renta, lo que dará como consecuencia la terminación del contrato por dicho incumplimiento.

No obstante, vale preguntar, si la mora es razón suficiente para dar como terminada la relación contractual y consecuentemente la restitución del bien. Y a esta cuestión puede decirse, en principio, que sí, por cuanto el incumplimiento de la obligación según la condición que trae la regla trae aparejado ese efecto jurídico que debe imponer el juez cuando se demanda por dicho asunto. Pero, igualmente, habrá que verificar si pese a la mora, la

misma no tiene la entidad suficiente para dar por terminado el contrato, teniendo cuenta el tipo de contrato que es el leasing habitacional; asimismo, pueden considerarse actitudes provenientes de las partes que hagan pensar, pese a la mora, que el contrato ha de seguir vigente.

Para esto, es importante dejar claro cómo entender la causa de la pretensión, cuando el hecho que se invoca es la mora del pago del canon en un contrato de leasing.

2. El artículo 281 del Código General del Proceso impone al juzgado un deber de congruencia a efectos de resolver. Las decisiones han de guardar relación con el objeto y la causa de lo pretendido.

En los procesos con pretensión de restitución de tenencia por mora en el pago, la causa que fundamenta la referida pretensión son las obligaciones incumplidas por el deudor afirmadas por el demandante al momento de presentar la demanda. Si el juzgador logra verificar tal incumplimiento, debe disponer de la restitución. En caso contrario denegarla.

De igual manera, es importante precisar el alcance de la norma procesal 384.4, donde se establece que el juez está obligado a verificar que los locatarios paguen los cánones causados durante el proceso para “ser oído”. Esto no supone una variación en la causa de la pretensión del demandante, según la cual el contrato terminaría ante el eventual e incierto incumplimiento de una obligación futura, sino una carga procesal para el demandado, con

consecuencias asimismo procesales, que sólo indirectamente inciden en la decisión de fondo.

Lo anterior, denota claramente que el hecho de no acreditar el pago de los cánones posteriores a la demanda no es causa suficiente para disponer de la restitución del bien, sino solamente para dejar de ser oído al demandado; esto es, no decretar o practicar pruebas que solicite, no resolver los recursos o incidentes que proponga, no escuchar sus alegatos, etcétera. Esto para optimizar la finalidad de la norma en mención: evitar que el proceso judicial se convierta en un medio de dilación para la restitución del bien, a favor del deudor moroso y en perjuicio del acreedor.

Por tanto, si el alcance del 384.4 solamente es para dejar de oír, más no para estimar la restitución, si dentro del proceso se logra acreditar que el pago de los cánones que fundamentaron la demanda se realizó a favor de la entidad financiera, sería procedente desestimar la pretensión por no haberse acreditado la causa o por no subsistir al momento de decidir.

3.3. Sobre la interpretación que debe darse al clausulado del leasing habitacional en conflictos fundamentados en la mora

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.

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.

En efecto, el contrato de leasing no sólo es un instrumento para que los bancos adquieran ganancias en ejercicio de su actividad financiera -lo que es válido y protegido fuertemente por la ley y las instituciones-, sino también un canal que el Estado regula y promociona como un medio para garantizar el acceso a la vivienda -lo que se constituye en una finalidad constitucional del Estado social de derecho y un derecho fundamental de los ciudadanos, que debe ser especialmente protegido por el juez-.

En este contexto, el contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda puede regular el retraso o mora del locatario de dos modos:

1. Optimizando a toda costa el lucro del banco, garantizando dispositivos para maximizar sus ganancias, como la potestad de terminar unilateralmente el contrato ante el simple retraso en el pago de cualquiera de las obligaciones periódicas que se causan durante décadas y consecuentemente expulsar al locatario de su vivienda, apropiándose de los conceptos que éste ya pagó por concepto de canon para ejercer la opción de compra, sin contar con las demás expensas que éste hubiere asumido como si fuera el propietario; además del cobro de multas, sanciones, cláusulas penales y demás cargas a las que el deudor accedió voluntariamente al firmar el contrato.
2. O bien, optimizando el equilibrio económico del contrato y el carácter instrumental de éste como medio de acceso a la vivienda, lo que supone interpretar la mora en el contrato atendiendo variables como: a. el porcentaje de ejecución del contrato; b. el porcentaje de las obligaciones en mora que habilitarían a la terminación; c. las eventuales razones que puedan justificar excepcional y transitoriamente el retraso en el cumplimiento de las obligaciones del locatario; d. la potestad de cobros de sanciones e intereses como alternativa obligatoriamente subsidiaria a la terminación; e. la potestad de terminación sólo por mora reiterada, o cláusulas similares.

Planteado lo anterior, es relevante preguntarse: ¿es proporcional a sus finalidades constitucionales como medio de acceso a la vivienda, que en el

contrato de leasing se estipule que ante cualquier retraso en las obligaciones del locatario, el banco puede terminar unilateralmente el contrato, sin ninguna otra consideración?

Si se concluye que estas estipulaciones contractuales son válidas y obligan, sin duda se optimiza el principio de autonomía contractual que rige las relaciones civiles y comerciales: si las partes del contrato estipularon libre y voluntariamente que el simple retraso en el pago de las obligaciones del locatario facultaba al acreedor a terminar el contrato y pretender la restitución de la vivienda del locatario, entonces la labor del juez es hacer respetar las reglas del contrato, por ser éste ley para las partes. Después de todo, el contrato de leasing es un medio para adquirir vivienda, pero sólo en la medida que el locatario esté en condiciones de cumplir cabalmente con sus obligaciones contractuales. De lo contrario, debe ser terminado el contrato, restituido el inmueble y pagadas las obligaciones en mora, para que el banco pueda ser sostenible.

Sin embargo, esta interpretación no le da ningún peso a la otra finalidad del contrato de leasing para vivienda: un contrato que debe regular condiciones razonables para la garantía de un derecho fundamental. Este derecho resulta desproporcionalmente afectado si ante la mora del locatario, el contrato sólo ofrece garantías al banco, en la medida que podrían tomarse otras medidas que busquen regulaciones más equilibradas y equitativas, que permitan que el negocio sea un medio efectivo para la adquisición de vivienda, sin afectar desproporcionalmente los derechos del locatario ante el evento de la mora. La desproporcionalidad consiste en que el contrato, ante el evento de la mora,

se centra en beneficiar desmedidamente a una parte, a costa de una afectación correlativamente desmedida de la otra.

Lo anterior se evidencia especialmente en los contratos de leasing, porque a diferencia de otros productos financieros, incluso de otros productos para la adquisición de vivienda, el banco traslada al locatario obligaciones del propietario dándole acceso sólo a un título de tenencia, por el cual debe pagar un elevado canon, durante largos periodos de tiempo.

Aunque esta operación es constitucional en abstracto, un simple sentido de la proporcionalidad sugiere que lo más razonable es incluir cláusulas que permitan al locatario que se retrasó en el pago -por circunstancias que en los periodos de ejecución de estos contratos podrían ser imprevisibles hasta para el más cauto- pero que muestre interés en continuar con el contrato y en pagar efectivamente sus obligaciones, negociar las condiciones del pago de la mora o las sanciones alternativas a la expulsión de su vivienda.

Este razonamiento, expresado en un contrato, supondría diferenciar, por ejemplo, una mora leve que no da lugar a la terminación -por darse de dentro de un plazo de gracia, por no ser continua, ni reiterada, por obedecer a causas que la justifiquen transitoriamente, por presentarse estando ejecutado un porcentaje considerable del contrato, etc.- de otra mora grave que sí da lugar a ella -por ser reiterada, continua, resultar injustificada o afectar gravemente los intereses del acreedor.

La mora leve, para preservar los intereses del banco, podría generar a cargo

del deudor la obligación de reconocer intereses moratorios o cláusulas penales, y en todo caso la facultad del acreedor de iniciar el respectivo proceso ejecutivo. Sin embargo, sólo la mora grave daría lugar a la terminación y la restitución del inmueble.

Si el contrato de leasing habitacional para la compra de vivienda, en el evento de la mora del locatario, sólo contiene regulaciones que otorgan garantías unilaterales para los intereses económicos del banco, sin ninguna consideración al estado de ejecución del contrato y su incidencia con el equilibrio económico del negocio, habrá un negocio en lo que lo abusivo va a predominar en muchos de sus aspectos. Por cierto, esto está en armonía con la doctrina probable que la Corte Suprema de Justicia ha configurado sobre la cláusula abusiva.³

Por tanto, bajo estos eventos, el juez tiene un especial deber de asegurar que el ejercicio de las potestades de terminación que el banco estipuló en el contrato por el evento de la mora, no se resuelvan en situaciones inequitativas o que generen beneficios y cargas económicas desproporcionadas, o que se constituyan en un impedimento grave para el acceso efectivo a la vivienda.

³ 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.

Para el efecto, puede interpretar el contrato no sólo desde el contenido literal de sus cláusulas, sino también desde la intención de los contratantes, el modo como se ha ejecutado el negocio o la posible existencia de cláusulas abusivas.

Podría argumentarse que esta interpretación afecta la libre autonomía de la voluntad contractual y la igualdad entre las partes, al desconocer las estipulaciones expresas del contrato para favorecer a una de ellas.

Es parcialmente cierto que la interpretación que se ofrece restringe la autonomía contractual, pero tal restricción está justificada en la medida que el contrato de leasing no sólo es un medio para que las entidades financieras obtengan lucro, sino también un medio para acceder a la vivienda. Tampoco se trata de una restricción desproporcional, pues no implica ni que el banco pierda su garantía, ni siquiera que tolere la mora pues puede iniciar las ejecuciones correspondientes, cobrar intereses, multas; se trata sólo de limitar su derecho a terminar el contrato y restituir el inmueble a los casos de mora grave, dadas las condiciones fácticas y jurídicas de éste, la posición dominante del banco en la determinación de sus cláusulas y su función pública para el disfrute de un derecho fundamental.

Lo que se busca es optimizar el carácter instrumental de leasing para la compra de vivienda como un medio efectivo para la adquisición de vivienda, que modere las cargas a menudo desproporcionales que los bancos imponen a los locatarios en las cláusulas del contrato. Con ello se garantizan fines constitucionales y derechos fundamentales, que es la principal función de un

juez, incluso de uno civil, como esta Sala.

En ese orden de ideas, cuando el banco pretende la terminación del contrato de leasing por mora del locatario, pueden suceder dos eventos: 1. Que el contrato estipule regulaciones que busquen mantener el equilibrio contractual en caso de mora; 2. Que ante la mora sólo estipulen garantías a favor del banco.

En este último evento es deber del juez evitar que la aplicación de esas cláusulas genere una afectación desproporcional de los derechos del deudor, atendiendo las variables que el banco no estipuló en el contrato: esto es, la graduación de la mora y la proporcionalidad de la terminación y la expulsión del locatario de su vivienda como consecuencia de ella.

¿En qué casos se debe acceder a la terminación del contrato? Cuando la mora sea grave: esto es, reiterada, continua, sin que pueda advertirse actos reales del deudor para cumplir con sus obligaciones periódicas o que se configure el incumplimiento de un porcentaje significativo de ellas. Esto debe valorarse en cada caso no sólo a partir de las cláusulas literales del contrato, sino también de los actos de ejecución del negocio y otros factores relevantes según los criterios hermenéuticos de la ley.

Por el contrario, si la mora es leve, el banco puede cobrar sus créditos ejecutivamente, con las sanciones e intereses a los que haya lugar, pero no terminar el contrato, porque esto resultaría desproporcional respecto a los derechos del locatario de adquirir vivienda y afectaría gravemente el equilibrio

contractual. La mora es leve cuando no es significativa respecto de factores como el porcentaje de ejecución del contrato, el valor efectivo de la mora respecto del valor pagado por el locatario, cuando no es continuamente reiterada o cuando el deudor muestra interés, capacidad y voluntad real de pago y de continuar con el contrato. Esta gradación de la mora debe hacerse en cada caso, atendiendo sus variables y circunstancias concretas.

4. Caso concreto

Descendiendo al caso que nos ocupa, nos encontramos con que se discute la ausencia de pagos de los cánones comprendidos entre el 5 de abril y el 5 de agosto de 2018. Según se informa el libelo, ninguna de esas rentas periódicas para ese momento se había pagado. Por su parte, los pasivos informan que sí lo habían hecho.

4.1. Entre los folios 18 y 35 obra prueba documental que acredita el contrato de leasing celebrado entre las partes; a partir de su clausulado se comprende que son ciertos algunos de los hechos en los que se apoya la parte demandante:

- a. El encabezado del contrato número 111569 es claro en identificar que se trata de un “contrato de leasing habitacional para la adquisición de vivienda familiar”, celebrado entre banco y locatario (fl. 23). Son referenciados como locatarios los señores: Antonio José Castaño Suaza, Astrid Elena Castaño

Suaza y Diego de Jesús Castaño Suaza. En la cláusula primera (fl. 24), se establece que se hace entrega de la tenencia de un bien al locatario, que lo *“destinará únicamente y exclusivamente para su vivienda, por lo cual EL LOCATARIO se compromete a no cambiar estar destinación y a no subarrendar o ceder el uso o goce total o parcial del bien, para que este lo use o disfrute.”*

- b. Asimismo, el contrato contiene cláusulas sobre la determinación del pago (cantidades y períodos), así como sanciones por incumplimiento. En el mismo, se estableció como canon la cantidad de \$ 3.172.578 (fl. 20), suma que incluye un costo financiero al 12% efectivo anual (cláusula 4, fls. 24-25). La referida cantidad debía ser pagada, durante un periodo de 240 meses, los primeros cinco días de cada mes, desde el 5-10-2012 hasta el 5-04-2032 (cláusula 3, fl. 24; fl. 20); se incluye igualmente el valor del impuesto predial y de valorización que genere el inmueble; pago de las primas correspondientes a los seguros por valor de \$73.100 (fls. 20, 29).

4.2. Resulta relevante tener presente que: a. el banco, como ya se indicó, presenta una demanda para la restitución del inmueble entregado en leasing de vivienda al locatario, lo que se confirma con el contrato aportado; y, b. la causa de la pretensión es la mora en el pago de los cánones causados entre el 5 de abril de 2018 y el 5 de agosto de 2018.

Sólo se constituyen en causa de la pretensión la mora del pago de los cánones de arrendamiento ya indicados, causados en el año 2018. Por cierto, téngase presente lo considerado en líneas precedentes, una es la mora y otra es la carga que se establece a cargo de la parte demandada (arrendataria) para ser oído en el proceso de restitución de tenencia, en atención a lo dispuesto en el artículo 384 del Código General del Proceso.

4.3. Al estudiar los pagos hechos desde que se inició la ejecución del contrato, se tiene que los locatarios hicieron el primer pago de la renta el 5 de noviembre de 2012 (fl. 20). Desde el 5 de noviembre de 2012 hasta el 5 de marzo de 2018 los locatarios ya habían cancelado, aproximadamente, 64 mesadas del total de las 240; y siguieron haciéndolo, por fuera de los términos contractuales, como se observa entre los meses de abril y junio de 2020, como se precisa a continuación:

Al revisar los documentos, se advierte que los demandados aportaron los recibos de pago a favor del banco ITAÚ (fls. 197-246). Varios de esos pagos corresponden a cifras inferiores a las acordadas en el negocio jurídico celebrado entre las partes; pero, también se constatan otros pagos por valores superiores. Son pagos hechos antes de presentarse la demanda, una vez se incoa esta, y los posteriores hasta la fecha en que se empezaron a consignar los cánones a órdenes del despacho de primer grado. Se verifican los siguientes:

- 20 de abril del 2018 (fl. 205), \$1.500.000
- 20 de abril (fl. 205), \$3.500.000

- 9 de mayo del 2018 (fl. 205), \$5.000.000
- 31 de mayo del 2018 (fl. 205), \$2.000.000
- 27 de julio de 2018 (fl. 206), \$1.000.000
- 8 de agosto de 2018 (fl. 206), \$1.068.000
- 1 de noviembre de 2018 (fl. 207), \$4.000.000
- 14 de noviembre de 2018 (fl. 207), \$6.000.000
- 3 de enero del 2019 (fl. 207) \$4.000.000
- 6 de febrero del 2019 (fl. 208) \$5.000.000
- 2 de abril del 2019 (fls. 209 y 250) \$10.000.000
- 25 de abril del 2019 (fls. 209 y 250) \$10.000.000
- 28 de mayo del 2019 (fls. 210 y 251) \$3.000.000
- 5 de julio de 2019 (fls. 210 y 251) \$9.000.000
- 6 de agosto del 2019 (fls. 211 y 252) \$3.000.000
- 5 de septiembre del 2019 (fls. 211 y 252) \$3.000.000
- 7 de octubre del 2019 (fls. 212 y 253) \$3.200.000
- 21 de octubre del 2019 (fls. 212 y 253) \$3.600.000
- 5 de noviembre del 2019 (fls. 213 y 254) \$3.300.000
- 5 de diciembre del 2019 (fls. 213 y 254) \$4.000.000
- 7 de enero del 2020 (fl. 214) \$3.000.000
- 5 de febrero del 2020 (fl. 214) \$3.100.000
- 2 de marzo del 2020 (fl. 215) \$3.300.000
- 4 junio de 2020 \$3.000.000

El primer pago de la renta se hizo en el mes de abril de 2018, como lo confirman las consignaciones (una por \$1.500.000 y otra por \$3.500.000) obrantes en el folio 205. Al momento de presentación de la demanda (21 de

agosto de 2018, fl. 6), el locatario había pagado, además de las cantidades anteriores las siguientes: 9 de mayo del 2018 (fl. 205), \$5.000.000; 31 de mayo del 2018 (fl. 205), \$2.000.000; 27 de julio de 2018 (fl. 206), \$1.000.000; y 8 de agosto de 2018 (fl. 206), \$1.068.000.

Asimismo, siguieron haciendo otras consignaciones hasta el momento de la notificación de la demanda (3 de diciembre de 2019, notificación de la demandada Astrid Elena Castaño Suaza, fl. 151): 1 de noviembre de 2018 (fl. 207), \$4.000.000; 14 de noviembre de 2018 (fl. 207), \$6.000.000; 3 de enero del 2019 (fl. 207) \$4.000.000; 6 de febrero del 2019 (fl. 208) \$5.000.000; 2 de abril del 2019 (fls. 209 y 250) \$10.000.000; 25 de abril del 2019 (fls. 209 y 250) \$10.000.000; 28 de mayo del 2019 (fls. 210 y 251) \$3.000.000; 5 de julio de 2019 (fls. 210 y 251) \$9.000.000; 6 de agosto del 2019 (fls. 211 y 252) \$3.000.000; 5 de septiembre del 2019 (fls. 211 y 252) \$3.000.000; 7 de octubre del 2019 (fls. 212 y 253) \$3.200.000; 21 de octubre del 2019 (fls. 212 y 253) \$3.600.000; 5 de noviembre del 2019 (fls. 213 y 254) \$3.300.000; y 5 de diciembre del 2019 (fls 213 y 254) \$4.000.000.

No hay duda que antes de la notificación de la demanda, los locatarios habían pagado más del valor del capital adeudado que sirvió de causa a la pretensión procesal.

4.4. 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.

- Adviértase, en primer lugar, la relación que puede establecerse entre las cuotas efectivamente pagadas por el locatario al momento de la mora, durante más de cinco años, y las cuotas por las cuales el banco se afirma legitimado para expulsarlo de su vivienda: cuatro meses.
- De otro lado, aunque la terminación está autorizada en el contrato, en la cláusula décimo quinta (fls. 30-31), esta relación que se establece entre lo ejecutado y lo debido da cuenta de una desproporción que resulta evidente como dato relevante al proceso.
- Además, se advierte que el capital adeudado por el locatario pudo cubrirse, si se tiene en cuenta las afirmaciones de la demanda en razón de los cánones debidos; se trata de sumas que fueron enteramente cubiertas antes de la integración del contradictorio.
- No obstante, el propio contrato, en su cláusula cuarta, da cuenta unas formas de cálculo, para su pago, que alteran el propio equilibrio frente a una mora que por sí es leve, solo cuatro meses, y ponen en riesgo las condiciones de los deudores locatarios (fls. 24-25). Véase que en el párrafo quinto de la

cláusula cuarta se establece que el locatario instruye para los pagos tengan el siguiente orden de imputación: primero, lo adeudado por el locatario por concepto de gastos de deudores procesales y extraprocesales, seguros a su cargo; segundo, lo debido por intereses de mora y sanciones causados en el presente contrato; tercero, a los cánones ya vencidos; cuarto, a la alternativa a la cláusula quinta sobre cánones extraordinarios.

Tenemos, entonces, una mora, pero que es leve. Para esto, la activa estaba en su derecho, como acreedora, de cobrar los créditos en un trámite de ejecución, con las sanciones e intereses correspondientes. Pretender que se dé por terminado el contrato de leasing habitacional resultaría manifiesta la desproporción en relación con el derecho del locatario a adquirir vivienda, afectando gravemente el equilibrio contractual.

Pasaron de 64 meses de ejecución del contrato, sin que estuviera documentado un incumplimiento sistemático de sus obligaciones por parte de los deudores (mora grave); además, el valor efectivo de la mora fue compensado con el valor de lo que siguió pagando la parte locataria, como lo revela la prueba de los pagos aportados al proceso, ya relacionados; lo confirma, además, su interés y voluntad de pago de querer continuar con el negocio jurídico.

Se trata de una graduación de la mora que el Tribunal no puede desatender. Así las cosas, si nos atenemos a la causa de lo pretendido, esto es, el valor de lo adeudado por esos cánones informados en el libelo, ya había sido

satisfecho mucho antes de la notificación de la demanda. Entonces, no solo la mora daba cuenta de un valor significativamente pequeño, tanto por el total adeudado que lo parte locataria seguía pagando, sino también si se le compara con el porcentaje del negocio efectivamente ejecutado.

4.5. Vale la pena insistir que, en el contrato estudiado, el banco aseguró a su favor numerosas cláusulas dirigidas a proteger sus intereses ante la eventualidad de la mora, pero en ningún momento cláusulas dirigidas a asegurarle al deudor su derecho a adquirir una vivienda digna en el evento que se presentaran eventualidades como las de una mora leve.

En el referido negocio se establecieron sanciones por incumplimiento, entre otras las siguientes: no requerimiento para mora, pago de interés a la tasa máxima legal autorizada (multa diaria por el atraso en el pago del canon por \$2.367), cláusula penal por no devolución de bienes a partir del incumplimiento (\$7.614.187 diarios) sin requerimiento; costos judiciales y extrajudiciales para obtener la devolución del bien (fls. 20-21; cláusula 22, fl. 33).

Asimismo, en la cláusula décimo quinta se señala que podrá darse por terminado el contrato entre otros eventos,

“b) Por el incumplimiento del 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 él 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 alguna y antes del vencimiento del plazo estipulado, podrá dar por terminado unilateralmente el contrato y cobrar las penas establecidas en el contrato".

En la cláusula décima novena, a su vez, se expresó 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"*.

Se precisa que la sanción establecida en el literal b) de la cláusula vigésima segunda, denominado: *"multa diaria por atraso en la devolución de los bienes dados en leasing"*, es manifiestamente desproporcionada. No consulta la razonabilidad y la equidad entre las partes. Se pactó una cantidad de \$7.614.184 diarios en caso de mora. En estas condiciones, si tenemos en cuenta las imputaciones de cara a los créditos que pudieran cobrarse por ejecución y su orden, hay una tamaño desproporción, lo que hace inviable que los deudores se pongan al día, o en paz y salvo, para los pagos.⁴

⁴ El literal e) del artículo 7° de la Ley 1328 de 2009, las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia deben abstenerse de incurrir en conductas que conlleven abusos contractuales o de convenir cláusulas que puedan afectar el equilibrio del contrato o den lugar a un abuso de posición dominante contractual. A propósito de este entendimiento, la Corte Suprema de Justicia ha indicado en su Sala de Casación Civil en la sentencia del 2 de febrero de 2001, ha destacado que: "Las características de las cláusulas abusivas son: a) que su negociación no haya sido individual; b) que lesionen los requerimientos emergentes de la buena fe comercial -vale decir, que se quebrante este postulado rector desde una perspectiva objetiva: buena fe probidad o lealtad-, y c) que genere un desequilibrio significativo de cara a los derechos y las obligaciones que contraen las partes."

El tribunal, como ya expuso en el apartado considerativo previo, no puede admitir que el derecho a la vivienda y sus garantías se vean afectados por un banco que sólo regula sus propias garantías. El banco, en el caso concreto, solo se ha ocupado de trasladar a los demandados obligaciones de propietarios pese a tener solo el título de meros tenedores, a través de un clausulado que termina por desequilibrar la relación contractual.

¿Por qué no se preocupó de incluir otras cláusulas que hubiesen permitido darle continuidad a la ejecución? Esto pudo hacerse y, sin embargo, no se hizo, sin perjuicio de que se le reconocieran al intereses moratorios o cláusulas penales, y conservando igualmente la posibilidad de cobrar en ejecución lo adeudado.

4.6. La parte demandante ha incurrido en ciertas conductas que dejan dudas sobre su calidad de contratista leal:

Por un lado, principalmente, como ya explicó, por establecer unas cláusulas contractuales ante la mora del locatario que ignoran el equilibrio económico del contrato y establece prerrogativas abusivas para el banco, tales como ausencia de gradación de la mora o estipulación de sanciones pecuniarias exageradas en calidad de multa.

Pero ahí no termina todo. Encontramos, además, actitudes procesales que le imponen al juez, a partir de lo regulado en el artículo 241 del C.G.P., “deducir indicios de la conducta procesal de las partes.”

Rdo. 05001 31 03 013 2018 00410 01
Procedencia: Juzgado Trece Civil del Circuito
Sentencia de segunda instancia. MP. Martín Agudelo Ramírez
Revoca sentencia de primera instancia. Desestima las súplicas del banco.

No es suficiente sostener que la voluntad de no continuar con el contrato se revelaba con la formulación de la propia pretensión procesal que incoa ante la jurisdicción. Era necesario que antes de presentar la demanda, el banco indagara cómo era la situación de pagos, por parte del deudor. No obstante, la actora, parte fuerte del contrato de leasing, informó al juzgado, como se advierte en el libelo, en los folios 2 y 3 (hecho tercero), lo siguiente:

“3. A la fecha de la presentación de la demanda, el Arrendatario, NO HA PAGADO a la arrendadora HELM BANK S. A. los siguientes conceptos correspondientes al Contrato de Leasing No. 111569:

05-04-2018	Valor del Canon	\$3.172.578
05-05-2018	Valor del Canon	\$3.172.478
05-06-2018	Valor del Canon	\$3.172.478
05-07-2018	Valor del Canon	\$3.172.478
05-08-2018	Valor del Canon	\$3.172.478”.

La entidad financiera debió presentar sus hechos conforme con la realidad, para que el juez pudiera evaluar todas las aristas del caso concreto. No es lo mismo no pagar, que pagar retardadamente. Se pregunta la Sala:

- Si había pagado retardadamente, ¿por qué no lo expuso así ante el juez?;
- ¿Por qué se expuso, más bien, un hecho que no era cierto, con una manifestación contundente que expresó en mayúsculas

sostenidas: “A la fecha de la presentación de la demanda, el Arrendatario, NO HA PAGADO a la arrendadora”?

Deber de buena fe y transparencia se imponen frente una parte fuerte que como el banco, sin lugar a dudas, debió informar adecuadamente y afirmar con toda la lealtad ante la jurisdicción, describiendo los hechos conforme con lo realmente acaecido.⁵

Ahora bien, continuando con el análisis indiciario, hay otro punto que llama la atención. Se trata del concerniente al otorgamiento del poder, calendado a 10 de marzo de 2020, en el que Juan Manuel Penagos, en representación del banco Itaú Corpbanca Colombia S.A., faculta a la pasiva Astrid Elena Castaño Suaza, para que adelante, gestione y firme *“todos los trámites necesarios para reclamar la factura del impuesto predial anualizado”* (fl. 217).

Nótese que, para estos efectos, el banco insiste en las obligaciones que debe seguir cumpliendo la contraparte, dándole un tratamiento que va más allá de ser una simple tenedora y deudora incumplida. Podría pensarse, incluso, en cierta aquiescencia frente locatario, para que finalmente no vaya a perder finalmente la opción de compra.

⁵ Huelga anotar, además, que la entidad financiera debió asumir sus propias obligaciones, claramente identificadas en la ley, como puede confrontarse en las normas contenidas en el Estatuto del Consumidor Financiero – Ley 1328 de 2009. El artículo 7, literales establece como obligación: *“c) Suministrar información comprensible y publicidad transparente, clara, veraz, oportuna acerca de sus productos y servicios ofrecidos en el mercado.”*

4.7. Conclusión

Con base en lo anterior, esta Sala concluye: que como el contrato de leasing para vivienda no realiza una gradación de la mora, ni ningún otro mecanismo para asegurar el equilibrio financiero en caso de mora del locatario; que, por el contrario, sólo reconoce y ofrece garantías al banco; que estas cláusulas fueron dispuestas por el banco y adheridas por el locatario; que su aplicación llevaría a un desequilibrio desproporcionalmente lesivo de los locatarios, si se relacionan las cuotas efectivamente en mora que sirvieron de causa a la pretensión, con el valor ya ejecutado por el locatario; y que éste ha demostrado su intención y capacidad de pago cumpliendo razonablemente con los cánones que se han causado durante el proceso.

Así las cosas, como la mora que fundamentó la demanda es leve y no debe dar lugar a la terminación del contrato, se impone desestimar íntegramente lo pretendido. De acceder a las súplicas del banco, para el caso concreto, petición, se afectarían los derechos patrimoniales y fundamentales del locatario y su familia.

Esto sin perjuicio de la facultad legal que le asiste a la parte demandante de intentar el cobro ejecutivo de las obligaciones que considere en mora, a través del procedimiento correspondiente.

Por las anteriores razones, se revocará la decisión de primera instancia, y en su lugar se desestimarán las súplicas planteadas en el libelo, sin que se tengan

Rdo. 05001 31 03 013 2018 00410 01
Procedencia: Juzgado Trece Civil del Circuito
Sentencia de segunda instancia. MP. Martín Agudelo Ramírez
Revoca sentencia de primera instancia. Desestima las súplicas del banco.

que evaluar excepciones de fondo ya que los presupuestos axiológicos de lo pretendido no se superan.

COSTAS

Conforme con lo dispuesto en el artículo 365.4 del CGP se condenará en costas en ambas instancias a la parte demandante, por cuanto se revocará íntegramente la decisión de primera instancia.

Como agencias en derecho se fija, en esta instancia, la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), en aplicación de la regla prevista en el artículo 5 del Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

Las agencias en derecho de primera instancia serán fijadas por el despacho *a quo*.

DECISIÓN

En mérito de lo anteriormente expuesto, la Sala Primera de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

FALLA:

Rdo. 05001 31 03 013 2018 00410 01

Procedencia: Juzgado Trece Civil del Circuito

Sentencia de segunda instancia. MP. Martín Agudelo Ramírez

Revoca sentencia de primera instancia. Desestima las súplicas del banco.

PRIMERO: Revocar la sentencia de primera instancia, proferida el 27 de agosto de 2021 por el Juzgado Trece Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, y en su lugar se desestiman las súplicas de la demanda.

SEGUNDO: Condenar en costas en ambas instancias a la parte demandante. Como agencias en derecho en segunda instancia se fija una suma equivalente a dos (2) SMLMV. Las agencias de primera instancia serán fijadas por el juzgado de origen.

En firme lo decidido, devuélvase el expediente al despacho de origen.

Notifíquese y cúmplase;



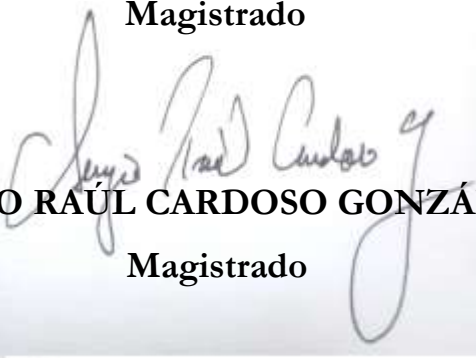
MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

Magistrado



JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Magistrado



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

Magistrado

Rdo. 05001 31 03 013 2018 00410 01

Procedencia: Juzgado Trece Civil del Circuito

Sentencia de segunda instancia. MP. Martín Agudelo Ramírez

Revoca sentencia de primera instancia. Desestima las súplicas del banco.