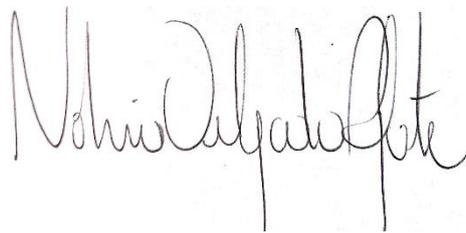


**CONSTANCIA DE SECRETARÍA:** Al Despacho del señor Juez, el presente proceso para resolver el recurso de reposición y en subsidio el de apelación formulado por el mandatario judicial de la parte demandante frente al auto del 22 de octubre de 2021.

Le informo igualmente que no se corrió el traslado ordenado por el artículo 319 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta que aún no se tiene vinculada al trámite contraparte que deba emitir pronunciamiento.

Manizales, ocho (08) de noviembre de dos mil veintiuno (2021).

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nolvía Delgado Alzate', written in a cursive style.

**NOLVIA DELGADO ALZATE  
SECRETARIA**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO**

Manizales, diecinueve (19) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

**Referencia:**

**Demanda:** RESTITUCIÓN DE TENENCIA A TÍTULO DISTINTO DE ARRENDAMIENTO

**Demandantes:** MARIO DAVID FERNANDO CARVAJAL ESCOBAR

**Demandados:** DIANA PILAR DEL ROSARIO PERDOMO CAICEDO

**Radicado:** 17001-31-03-003-2021-00174-00

**Interlocutorio** 450

**I. OBJETO DE LA DECISIÓN**

Se procede a resolver el recurso de reposición y en subsidio de apelación formulado por el apoderado judicial de la parte demandante, frente al proveído calendarado veintidós (22) de octubre de dos mil veintiuno (2021), mediante el cual esta judicatura rechaza por indebida subsanación la demanda de la referencia.

**II. ANTECEDENTES**

**2.1.** A través del auto del 01 de octubre de 2021, el despacho inadmite la presente demanda verbal, indicando las falencias de las que adolecía, siendo parcialmente corregidas por la parte actora, lo que concluyó en la emisión de la providencia del 22 de octubre de 2021 mediante la cual se rechazó la demanda por indebida subsanación.

**2.2** Dentro del término de ejecutoria del auto antes mencionado, el mandatario judicial de la parte actora formula recurso de reposición y en subsidio apelación aduciendo que la decisión de rechazo no tuvo en cuenta los datos que fueron señalados en el escrito de subsanación referente a la Escritura Pública No. 1119 del 11 de junio de 2020, mediante la cual se faculta o entrega mandato a Carlos Eduardo López Flórez para proteger los

derechos e intereses de Bancolombia S.A y que además, teniendo en cuenta la condición de locatario del demandante, se considera que tanto Bancolombia como el señor Carvajal Escobar, se encuentran con interés legítimo para promover la demanda de conformidad con lo contemplado sobre el mandato y la agencia oficiosa y la autorización general otorgada por el apoderado de Bancolombia S.A.

2.3. Siendo ello así, procede esta judicatura a resolver el recurso, previas las siguientes:

### III. CONSIDERACIONES

3.1. El recurso de reposición es un medio de impugnación de tipo horizontal por medio de la cual se pretende que el juez que profirió una decisión judicial reconsidere su posición inicial mediante la expedición de una nueva providencia que reforme o revoque aquella. (Art. 318 C.G.P.).

Este recurso facilita a la autoridad corregir sin dilaciones su propia actuación, apenas la parte o interviniente le exponga al juez aquellas situaciones que pudieron pasar inadvertidos a la hora de adoptar una determinada decisión.<sup>1</sup> En otras palabras, este remedio procesal busca que se subsanen los agravios que la providencia recurrida pudo haber inferido.

Para ello, y conforme al inciso 3º del artículo 318 ibidem, se debe interponer “con expresión de las razones que lo sustentan”. Frente a este aspecto, la doctrina ha precisado que el hecho de que el juez proceda a revocar o modificar su propia providencia depende de forma fundamental de que se le demuestren razones serias para hacerlo, ya que mientras ello no suceda, mientras no se le ponga en evidencia el desacierto de su decisión, no existirían méritos para variar de alguna forma la providencia.

Es por ello que de acuerdo a los planteamientos de parte demandante le corresponde al Despacho determinar si: **¿Se dan o no las condiciones para reponer el auto atacado conforme a los fundamentos expuestos por de la parte recurrente?**

3.2 Para responder al anterior interrogante, pasa este judicial a indicar en primer lugar los motivos de inadmisión determinados en el auto calendarado 01 de octubre de 2021, que no fueron satisfechos en la subsanación de la demanda, así:

*“- Se advierte que la presente demanda tiene por objeto la restitución de un bien inmueble objeto de un contrato de leasing, celebrado por el demandante con Bancolombia S.A, siendo esta última entidad la propietaria del bien inmueble objeto de restitución, motivo por el cual, y en virtud del referido contrato de leasing, es la entidad bancaria la que debe promover la presente demanda de restitución, pues, es quien cuenta con la capacidad para ser parte por ostentar la titularidad del bien inmueble.*

*Por lo anterior, se debe aportar prueba del poder especial conferido por Bancolombia S.A, con el lleno de los requisitos y facultades para promover el presente trámite, pues no basta con una simple autorización para ello; con el fin de que el bien inmueble sea restituido a nombre del Banco, no del demandado”.*

Frente a este punto la parte recurrente indicó:

*“Sobre este punto, se indica al despacho que BANCOLOMBIA como propietaria inscrita del inmueble objeto de restitución, dicha entidad puede formular la acción de forma directa o en su defecto, como ocurre en este evento, otorgar poder a persona de su confianza, delegando dichas acciones de restitución en la cabeza del señor MARIO DAVID FERNANDO CARVAJAL ESCOBAR (quién además tienen un legítimo interés) en lograr la desocupación del inmueble, dada la ocupación irregular y de facto que está haciendo un tercero ajeno al contrato. En este orden de ideas, se tiene que BANCOLOMBIA entregó facultades, según escritura pública # 1119 del 11 de junio de 2020, corrida en la Notaría 20 del Círculo notarial de Medellín, al señor CARLOS EDUARDO LÓPEZ FLÓREZ, para que en nombre y representación iniciara acciones como las del objeto de demanda y/o encomendara dichas acciones, entregando el mandato correspondiente al señor MARIO DAVID FERNANDO CARVAJAL ESCOBAR, para que este último designe al abogado y formular la acción restitutoria de la referencia (...) En síntesis el mandato conferido por MARIO DAVID FERNANDO CARVAJAL ESCOBAR se ajusta a todas las disposiciones legales del mandato que están reguladas en la normatividad vigente, sin que sea necesario que BANCOLOMBIA sea el que directamente tenga que conferir poder para iniciar la acción de restitución*

**3.3.** La providencia que pronunció el rechazo se pronunció frente a los puntos no subsanados, así:

*“...se tiene que, el demandante presentó dentro del término concedido para la subsanación, la escritura pública No. 1119 del 11 de junio de 2020, mediante la cual Bancolombia S.A otorga poder especial a Carlos Eduardo López Flórez para llevar a cabo ciertos actos de conformidad con la cláusula tercera, entre ellos otorgar poderes y autorizaciones a los locatarios y/o arrendatarios de las operaciones de arrendamiento financiero leasing y de las de arrendamiento que tenga vigente Bancolombia S.A para que estos por su cuenta y riesgo adelanten ante personas naturales y/o jurídicas de derecho público o privado, ciertas acciones que se encuentran taxativas en la escritura pública en mención, sin embargo, bien puede verse que dentro de dichos actos, no se faculta para otorgar poderes a los arrendatarios o locatarios con el fin de iniciar procesos judiciales de restitución de bien inmueble arrendado con ocasión al contrato de leasing. Entonces, al constatar que, sigue siendo la entidad bancaria quien ostenta la capacidad para ser parte dentro del proceso, ya que, no se faculta expresamente a los arrendatarios para solicitar la restitución de los bienes inmuebles a nombre del Banco y mucho menos a nombre de los propios arrendatarios o locatarios como se pretende en el presente caso, aunado a que tampoco hay otro documento que amplíe las facultades para el apoderado general de Bancolombia con respecto a la presente situación, ya que el no puede disponer de estos derechos...”*

**3.4** La inconformidad del recurrente frente al rechazo de la demanda que dio lugar a la interposición del recurso de reposición y en subsidio apelación, fue fundamentada así:

*“Como se dijo en la subsanación de la demanda, en la Escritura Pública # 1119 del 11 de junio de 2020, BANCOLOMBIA faculta o entrega mandato a CARLOS EDUARDO LÓPEZ FLOREZ, para que se protejan los derechos e intereses patrimoniales de BANCOLOMBIA, entregándole facultades para que éste o un*

mandatario delegado por éste entre a defender los intereses económicos del banco (...) En la mencionada E.P, además aportada en el escrito de subsanación, se tiene, por demás muy claro, BANCOLOMBIA facultó y faculta al señor CARLOS EDUARDO LÓPEZ FLOREZ, para las gestiones judiciales y extrajudiciales en su beneficio, específicamente el punto 2 literal i. (...) Teniendo en cuenta lo anterior, salvo mejor criterio de interpretación, la autorización del apoderado general de BANCOLOMBIA S.A., para que el señor MARIO DAVID CARVAJAL pueda iniciar este proceso, se encuentra conforme lo pedido por este despacho. .- Adicional y conociendo la condición de locatario del señor MARIO DAVID CARVAJAL ESCOBAR, se considera que ambos (BANCOLOMBIA y MARIO DAVID FERNANDO CARVAJAL ESCOBAR), se encuentran con interés legítimo, de conformidad con lo previsto en el artículo 2146 del Estatuto Privado. (...) Si bien en la escritura donde se otorga poder general no es expresa la facultad para iniciar PROCESO DE RESTITUCION, como lo quiere el despacho, desconoce que el señor MARIO DAVID FERNANDO CARVAJAL ESCOBAR – en su condición de locatario – no está haciendo uso del bien dado en leasing. .- Sin embargo, en el literal i de la escritura pública # 1119 del 11 de junio de 2020, corrida en la Notaría 20 del Círculo notarial de Medellín, también entrega la real posibilidad de que los locatarios/arrendatarios, pueden adelantar los trámites necesarios para el USO de los bienes objeto de operaciones de arrendamiento derivado del leasing financiero, esto es, pretender la restitución de la cosa para poder usarla. .- Como se ha dicho en reiteradas oportunidades, lo que se busca con este proceso es que el señor MARIO DAVID FERNANDO CARVAJAL, quien ostenta la calidad de LOCATARIO/ARRENDATARIO, es recuperar el USO, goce y disposición del bien inmueble objeto del contrato de leasing; no se concibe que el pague una suma mensual .- No entiende este apoderado, como teniendo las autorizaciones directamente del apoderado general de BANCOLOMBIA, quien faculta a MARIO DAVID FERNANDO CARVAJAL ESCOBAR, para adelantar este proceso, el despacho no quiera aceptarlo, por motivos ajenos al mandato que existe entre BANCOLOMBIA y CARLOS EDUARDO LÓPEZ FLOREZ y de éste con el señor demandante (CARVAJAL ESCOBAR) o porque no analizó en debida forma los documentos aportados con la subsanación. Surge un interrogante: ¿Por qué BANCOLOMBIA no ha iniciado proceso de restitución directamente en contra de MARIO DAVID FERNANDO CARVAJAL ESCOBAR? Respuesta: EL LOCATARIO SE ENCUENTRA AL DÍA EN EL PAGO DE SUS OBLIGACIONES y por ende BANCOLOMBIA no tiene fundamento legal para pedirle la restitución del inmueble.

**3.5** Expuesto lo anterior, el despacho pasa a pronunciarse frente a los argumentos plasmados en el escrito de formulación del recurso, así:

El artículo 2.2.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010 define el contrato de arrendamiento financiero o leasing, así:

**“ARTÍCULO 2.2.1.1.1 Definición de arrendamiento financiero o leasing.** Entiéndase por operación de arrendamiento financiero la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para el efecto financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del período una opción de compra.

En consecuencia, el bien deberá ser de propiedad de la compañía arrendadora derecho de dominio que conservará hasta tanto el arrendatario ejerza la opción de compra. Así mismo

*debe entenderse que el costo del activo dado en arrendamiento se amortizará durante el término de duración del contrato, generando la respectiva utilidad”.*

Dentro del presente asunto, se menciona que el demandante celebró un contrato de arrendamiento financiero con la entidad bancaria Bancolombia S.A, mediante el cual se comprometió a pagar unas cuotas de arrendamiento con una posible opción de compra al finalizar el pago de las mismas y en contraprestación, la entidad bancaria daría el bien inmueble en tenencia para el uso y goce por parte del actor; sin embargo, se ha indicado a lo largo del presente litigio, que el demandante no ha podido ejercer el uso del bien inmueble objeto del contrato, pues aunque ha pagado de manera oportuna las cuotas de arrendamiento, es la parte demandada la que ha ocupado el predio durante determinado tiempo.

Ahora bien, como se puede colegir de la lectura hecha del artículo citado anteriormente, cuando se celebra un contrato de arrendamiento financiero, el bien continua siendo de propiedad de la compañía arrendadora, que en este caso sería Bancolombia S.A, por lo que el derecho de dominio lo conservará hasta que el arrendatario ejerza la opción de compra, presupuesto esencial que en el caso *sub examine* no se configura, deduciendo de esta manera que hasta la presentación del escrito inicial, la entidad bancaria continua siendo la propietaria del bien inmueble objeto de restitución, entonces, como lo que se pretende con la presente demanda, es la restitución del bien inmueble arrendado, debe entenderse que quien se encuentra con la facultad o con la capacidad para ser parte dentro de dicho proceso, es la entidad bancaria como propietaria del bien inmueble y no el locatario, pues aquel solamente tiene la tenencia del predio, no queriendo decir con esto, que al demandante no le asista interés por recuperar el uso del inmueble o que esta judicatura esté ordenando que Bancolombia S.A inicie la restitución en contra de él; únicamente, lo que se advierte, es que es la entidad Bancaria quien debe adelantar el proceso correspondiente.

Dicha situación, puede constarse en la Escritura Pública que aquí se discute, especialmente en el literal i del numeral 2, que textualmente reza:

*“2) Otorgar poderes y autorizaciones a los locatarios/arrendatarios de las operaciones de arrendamiento financiero leasing y de las de arrendamiento que tenga vigente BANCOLOMBIA S.A, para que estos por su cuenta y riesgo, adelanten ante personas naturales y/o jurídicas de derecho público y/o privado de los siguientes actos:*

*i) En general, para que puedan adelantar cualquier trámite necesario para el uso, mantenimiento, funcionamiento, conservación, modificación, reparación, adecuación, traslado o subarriendo de los bienes objeto de operaciones de arrendamiento financiero leasing”.*

De dicho literal, se desprende que no se faculta al apoderado para promover acciones judiciales en contra de terceros para recuperar los bienes inmuebles objeto del contrato de leasing, itérese, no puede darse una interpretación de que puede promover una demanda si así no lo dice en el poder conferido y si lo que pretende el demandante es iniciar la presente acción de restitución, debe tener la autorización o poder por parte de la entidad bancaria, a través de un mandatario que si tenga las facultades para ello.

Por otro lado, el artículo 2156 del Código Civil, regula el mandato general y especial, indicando textualmente lo siguiente:

*“Artículo 2156 MANDATO GENERAL Y ESPECIAL: Si el mandato comprende uno o más negocios especialmente determinados, se llama especial; si se da para todos los negocios del mandante, es general; y lo será igualmente si se da para todos, con una o más excepciones determinadas”.*

Dentro del escrito de subsanación, la parte actora indica que *“...la autorización del apoderado general de BANCOLOMBIA S.A., para que el señor MARIO DAVID CARVAJAL pueda iniciar este proceso, se encuentra conforme lo pedido por este despacho”;* y también refirió que *“...Si bien en la escritura donde se otorga poder general no es expresa la facultad para iniciar PROCESO DE RESTITUCION, como lo quiere el despacho, desconoce que el señor MARIO DAVID FERNANDO CARVAJAL ESCOBAR – en su condición de locatario – no está haciendo uso del bien dado en leasing”.*

Teniendo en cuenta dichos argumentos, se advierte que en la escritura pública No. 1119 del 11 de junio de 2020, se otorga al abogado Carlos Eduardo López Flórez **poder especial**, para representar a la entidad bancaria Bancolombia S.A en los asuntos determinados en la referida escritura; no es un poder general como lo pretende hacer entrever el mandatario judicial, por lo cual, esta judicatura no puede hacer interpretaciones que van más allá de lo estipulado en el poder especial conferido, pues si bien se le faculta para otorgar poderes y autorizaciones a los locatarios o arrendatarios, lo cierto es que, no se especifica que puedan ser otorgadas para adelantar procesos de restitución a nombre de Bancolombia S.A.

Aunado a lo anterior, argumentó el apoderado de la parte actora que *“...la condición de locatario del señor MARIO DAVID CARVAJAL ESCOBAR, se considera que ambos (BANCOLOMBIA y MARIO DAVID FERNANDO CARVAJAL ESCOBAR), se encuentran con interés legítimo, de conformidad con lo previsto en el artículo 2146 del Estatuto Privado”;* queriendo indicar con este argumento, que el presente proceso se está adelantando por medio de una agencia oficiosa; no obstante, dicha situación no fue discutida en el escenario procesal oportuno, pues ni con la presentación de la demanda, ni con el escrito de subsanación, indicó que se tratara de una agencia oficiosa, explicando además porque

actúa en esta calidad, por lo cual, se convierte en un argumento que trae con ocasión del recurso, entonces dicho planteamiento no será tenido en cuenta.

#### **IV. RESUELVE**

**PRIMERO: NO REPONER** el auto calendado veintidós (22) de octubre de dos mil veintiuno (2021), conforme a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO: CONCEDER** el recurso de **APELACIÓN** en el efecto **SUSPENSIVO** (Artículo 321, numeral 1º y artículo 90 C.G.P.) ante la Sala Civil Familia del H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales.

Parágrafo: Por secretaría, a través de los medios virtuales disponibles remítase el expediente digital, para el respectivo reparto.

**TERCERO: ADVERTIR** al recurrente que podrá agregar nuevos argumentos a su impugnación dentro del término de ejecutoria de la presente providencia, conforme lo precisa el numeral 3º del artículo 322 del Código General del Proceso

#### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**GEOVANNY PAZ MEZA**  
**JUEZ**

#### **NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La providencia anterior se notifica en el Estado  
No. 173 del 22 de noviembre de 2021

**NOLVIA DELGADO ALZATE**  
**SECRETARIA**