



**RAMA JUDICIAL**  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ**

Calarcá Quindío, agosto veintiuno (21) de dos mil veinte (2020)

RDO NRO.631304003001-2019-00391-00  
Sentencia 02.10.20.115.270.30-058

Procede el despacho a proferir sentencia dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado, promovido por el señor Víctor Manuel Orozco Sabogal contra Leonardo Ortegón Sánchez.

**ANTECEDENTES:**

**1. Hechos:** Mediante documento privado de agosto de 2014, entre el señor Víctor Manuel Orozco Sabogal, como arrendador, y el señor Leonardo Ortegón Sánchez como arrendatario, el primero dio en arrendamiento un predio rural denominado finca El Jardín, ubicado en la Vereda Puerto Barcelona de esta ciudad; debidamente identificado por sus linderos, obligándose a pagar inicialmente la suma de \$320.000 y a la fecha de demanda, la suma de \$750.000 mensuales, pagaderos dentro de los primeros cinco (5) días de cada período contractual.

El demandado incumplió con su obligación de pagar el canon de arrendamiento, adeudando desde el mes de febrero de 2019 hasta la fecha.

El demandado tiene en total abandono el predio, por lo que está en grave estado de deterioro, existiendo riesgo de ocupación ilegal.

El demandante ha solicitado la restitución del bien inmueble sin que ello se hubiere logrado.

**2. Las pretensiones:**

1º. Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor Víctor Manuel Orozco Sabogal como arrendador y el señor Leonardo Ortegón Sánchez como arrendatario, por falta en el pago de los cánones de arrendamiento, y se ordene la restitución del bien inmueble predio rural denominado finca El Jardín, ubicado en la Vereda Puerto Barcelona de la ciudad, debidamente identificado por sus linderos.

2º Como consecuencia de la anterior declaración, ordenar la entrega del inmueble a la demandante.

3º. Que se condene en costas a la demandada.

4º. Solicita además que se practique inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el grave estado de deterioro en que se encuentra y se ordene su restitución provisional.

**3. La actuación procesal:** A través de apoderado judicial, el demandante presentó demanda para iniciar proceso de restitución de bien inmueble arrendado, correspondiéndole a este Juzgado. La cual se admitió mediante proveído del 22 de



**RAMA JUDICIAL**  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ**

octubre del año 2019, haciéndose además los demás ordenamientos pertinentes conforme a lo establecido en el art. 384 del C. General del Proceso.

El diez (10) de diciembre del año anterior, se realizó diligencia de restitución provisional del bien inmueble objeto de proceso, con las consecuencias previstas en el artículo 384 numeral 8 inciso 2 del Código General del Proceso; esto es, la suspensión de los derechos y obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

el 22 de noviembre de 2019 y conforme a los lineamientos de los artículos 291 a 292 del Código General del Proceso, se surtió la notificación al demandado, señor Leonardo Ortegón Sánchez, sin que dentro del término concedido de traslado hubiere hecho pronunciamiento alguno.

**4. Presupuestos procesales:** Conocidos los requisitos esenciales para que el proceso se desarrolle en debida forma y pueda tomarse una decisión de fondo por parte del administrador de justicia, se pasa a examinarlos dentro del presente asunto, de la siguiente manera:

a.) **Competencia.** Radica en este despacho por el factor objetivo cuantía (art. 26 numeral 6 CGP) y por el lugar de ubicación del bien. Factor territorial (art. 28 numeral 7 ibídem).

b.) **Capacidad para ser parte.** La posee tanto el demandante, como el demandado, por el solo hecho de ser personas naturales. (Artículos 53 y 54 CGP).

c.) **Capacidad Procesal.** Igualmente se cumple cabalmente ya que la parte demandante y demandado son personas naturales y son mayores de edad, de quienes se presume puede disponer libremente de sus derechos (art. 1503 del CC y 53 CG P).

d) **La demanda en forma.** La que es materia de estudio cumple con las exigencias generales de los arts. 82 y siguientes del CGP y las especiales del art. 384 ibídem.

**5. Presupuestos Sustanciales:**

a) **Legitimación en la causa.** Este presupuesto no ofrece reparo alguno, ya que el demandante ha probado a través del documento privado –el Contrato de Arrendamiento– su calidad de arrendador y la demandada igualmente tiene la calidad de arrendataria del bien objeto de restitución.

b) **Derecho de Postulación.** Se encuentra cumplido este presupuesto, teniendo en cuenta que el demandante actúa a través de apoderado judicial.

**5. Consideraciones jurídicas:** La pretensión elevada tiene su génesis en un contrato escrito de arrendamiento, que es ley para las partes, pues el artículo 1602 del Código Civil, prescribe que: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*

Para la viabilidad y procedencia de las pretensiones deben concurrir los siguientes presupuestos: Prueba del contrato de arrendamiento y la demostración de la causal invocada.



**RAMA JUDICIAL**  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ**

A manera de introducción, se precisa determinar, que de los supuestos fácticos que edifican las pretensiones deprecadas en la demanda, así como de los anexos acompañados con la misma, se extracta, que, entre las partes de la relación jurídica procesal, se celebró un contrato de arrendamiento escrito –documento privado- que recae sobre el inmueble predio rural denominado finca El Jardín, ubicado en la Vereda Puerto Barcelona de la ciudad, debidamente determinado por sus linderos.

La causal invocada por el demandante, es el incumplimiento del contrato, al encontrarse en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2019.

Por su parte el artículo 278 numeral 2º del Código General del Proceso, establece,

*“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:*

(...)

*2º. Cuando no hubiere pruebas por practicar.”*

Al respecto el artículo 280 inciso final, preceptúa: *“Cuando la sentencia sea escrita, deberá hacerse una síntesis de la demanda y su contestación”.*

Una vez acreditado el contrato de arrendamiento surgido entre el señor Víctor Manuel Orozco Sabogal como arrendador y el señor Leonardo Ortégón Sánchez como arrendatario, el primero dio en arrendamiento un predio rural denominado finca El Jardín, ubicado en la Vereda Puerto Barcelona de la ciudad, se procede a proferir el fallo que en derecho corresponde, ello teniendo en cuenta que el demandado no se opuso a las pretensiones, no existen pruebas que practicar y la solicitud de restitución de inmueble arrendado se hace con fundamento en la falta de pago de cánones de arrendamiento.

Además, se ordenará la restitución definitiva del inmueble, se condenará al demandado al pago de las costas en favor del demandante.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Calarcá, actuando en nombre de la República y por autoridad de la Ley.

**FALLA**

**Primero: DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor Víctor Manuel Orozco Sabogal, como arrendador, y el señor Leonardo Ortégón Sánchez, como arrendatario, que recae sobre el predio rural denominado finca El Jardín, ubicado en la Vereda Puerto, del corregimiento de Barcelona, de la ciudad.

**Segundo: ORDENAR** la restitución definitiva del inmueble arrendado, haciendo entrega del mismo al demandante, Víctor Manuel Orozco Sabogal.

**Tercero:** La restitución del inmueble la deberán hacer, tanto el demandado como las personas que al momento de la diligencia deriven derecho alguno sobre él.



**RAMA JUDICIAL**  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ**

**Cuarto: TÉNGASE** en cuenta que los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento, quedaron suspendidos desde el 10 de diciembre de 2019.

**Quinto: CONDENAR** en costas al demandado, en favor del demandante. **LIQUÍDENSE** por secretaría.

**Sexto:** Hecho lo anterior, **DAR POR TERMINADO** el proceso. **ARCHÍVESE** el expediente previa cancelación de su radicación.

**NOTIFIQUESE**

**Firmado Por:**

**HERNAN CARVAJAL GALLEGO**  
**JUEZ MUNICIPAL**  
**JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL CALARCA**

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:

**ed9b7a10c76d44f9ae52c7a18c4791d27f45cbd870252c75292d3f36655882fc**

Documento generado en 23/08/2020 03:33:46 p.m.