



<b>Clase de proceso:</b>	VERBAL SUMARIO –RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO-
<b>Demandante (s):</b>	CLUB DE LEONES DE LA CIUDAD
<b>Demandado (a) (s):</b>	JOSE GALO VIVAS PIEDRAHITA
<b>Radicación:</b>	76-111-40-03-001-2020-00339-00
<b>Asunto:</b>	Sentencia de 1ª Instancia escrita

## JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA

### SENTENCIA Nro. 145

Buga Valle, Diciembre catorce (14) de dos mil veintiuno (2021)

#### I. FINALIDAD DE ESTA DECISIÓN

Proferir sentencia dentro del proceso **VERBAL** de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, formulado mediante apoderado Judicial por **CLUB DE LEONES DE BUGA CON NIT Nro. 891.380.053-2** contra el señor **JOSE GALO VIVAS PIEDRAHITA**.

#### II. ANTECEDENTES Y ACTUACION PROCESAL

El extremo activo en referencia presentó libelo a fin de obtener que se declara la existencia de un Contrato de Arrendamiento de local comercial entre el CLUB DE LEONES y el señor JOSE GALO VIVAS y por ende dar por terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre las partes antes referenciadas y así como la entrega del bien objeto del proceso a favor del arrendador y en caso de no hacerse se libre la respectiva entrega directamente por el despacho o a través de comisionado, y para concluir pretende la condena en costas a favor de la parte demandada<sup>1</sup>.

Se adujo para ello, que el CLUB DE LEONES en calidad de arrendador y el señor JOSE GALO VIVAS PIEDRAHITA en calidad de arrendatario, celebraron hace aproximadamente 30 años un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble ubicado en la calle 6 Nro. 7-45 del municipio de Buga, propiedad del Club con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 373-51594.

<sup>1</sup> Folio 01 Expediente virtual



Se agrega que dicho contrato se hizo inicialmente de manera verbal en el año de 1988, indicando que para el 1 de noviembre del año 2003 se suscribió un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, manifiestan que el bien nunca se usó como vivienda, sino como local comercial para el establecimiento AGRICULTURA BIOLÓGICA, siendo aceptada por la destinación dada al bien durante todos estos años por parte del demandante, reconociendo que no existe un contrato de arrendamiento de vivienda urbana sino un contrato de arrendamiento de local comercial que nunca fue elevado a escrito.

Hacen mención que el contrato se incrementó anualmente conforme a la variación del índice de precios al consumidor, siendo reajustado en el año 2019 a cuatrocientos noventa y un mil novecientos seis pesos.

Además que, el bien objeto de la demanda se requiere para la realización de varias actividades relacionadas con su objeto social, que en reiteradas oportunidades se ha solicitado al señor VIVAS la entrega del inmueble, aportando prueba para ello los documentos anexos que se deben interpretar como un desahucio conforme a los términos indicados en el Art. 520 del C. comercio.

Concluyen indicando que, el contrato fue modificado de mutuo acuerdo el día 25 de julio del 2014, en dicha modificación se estableció una nueva fecha de terminación del contrato, para el 31 de diciembre de 2014 y con ello prórrogas debían realizarse anualmente a partir del 1 de enero de 2015, agregan que se ha enviados documentos de desahucio, última comunicación tiene como fecha el 27 de febrero del año 2020 a través del abogado GUILLERMO GIRALDO VELEZ facultado por la entidad demandante.

Indican que el bien se requiere para reparaciones tanto locativas como necesarias y se pretende realizar proyectos relacionados con el objeto social del club, las cuales aducen son completamente diferentes a las actividades que realiza el señor VIVAS.

Conocida la demanda por reparto, se dispuso su admisión, así como el enteramiento y traslado al demandado, por auto interlocutorio Nro. 0209 del 16 de febrero de 2021<sup>2</sup>.

La relación procesal con el demandado, se surtió según lo consagrado en el artículo 301 del C.G. P., -CONDUCTA CONCLUYENTE- el día 16 de julio del 2021<sup>3</sup>; Como el traslado finiquitó en silencio<sup>4</sup>, es procedente dar aplicación al numeral 3º del art. 384 del C.G.P.: “3. *Ausencia de oposición a la demanda. Si el*

<sup>2</sup> Folio 11 cuadernos 1 virtual.

<sup>3</sup> Folio 25 Ibídem.

<sup>4</sup> El día 02 de agosto del 2021.



*demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*

Se procede entonces a proferir el fallo que en derecho corresponde, previas las siguientes,

### III. CONSIDERACIONES

Los conocidos presupuestos procesales, como son la capacidad para ser parte, la capacidad para comparecer al proceso, la competencia del Juez y la idoneidad formal del libelo demandatorio que ha dado origen a la acción, así como la legitimación en la causa, se encuentran reunidos satisfactoriamente en este proceso, cuyo conocimiento en primera instancia a cargo de este estrado judicial está consagrado en el numeral 1 del art. 17 del C.G.P.

Es del caso memorar que los elementos esenciales del contrato de arrendamiento sometido a estudio, además de los genéricos de capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitas, se concretan en los específicos de i) la concesión del goce de una cosa total (inmueble urbano destinado a vivienda total o parcialmente) y ii) el pago de un precio a título de contraprestación por dicho goce, conforme a las definiciones obrantes en el art. 1973 del C.C. y en el art. 2 de la Ley 820 de 2003:

*CÓDIGO CIVIL. ARTICULO 1973. <DEFINICION DE ARRENDAMIENTO>. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.*

*LEY 820 DE 2003. ARTÍCULO 2o. DEFINICIÓN. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.*

Ahora bien, teniendo en cuenta los hechos y pretensiones de la demanda, y que el fin del mismo es la restitución para reparación y destinación diferente al que tiene el demandado, cabe traer a colación lo indicado en el Artículo 518 del C. de Comercio que dice:

*“El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:...1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;...2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y...3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o*



**desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.** (subrayado y resaltado fuera del texto)

En el caso bajo estudio, se pudo verificar por parte del Despacho durante la inspección Judicial realizada el 26 de agosto del 2021, que el bien inmueble objeto de la demanda –ubicado en la calle 6 Nro. 7-45-, se verificó entre otros aspectos, que el bien inmueble está destinado para una fábrica de productos agro-biológicos, y no destinado para vivienda.

El arrendador enrostró al demandado, tal situación así como se encuentra probado que en repetidas ocasiones solicitó la entrega del bien objeto de la demanda – ubicado en la calle 6 Nro. 7-45, acusación está que no se debatió dentro de la oportunidad legal, puesto que guardó silencio dentro del término legal para contestar la demanda, con lo que se entiende que se allanó a las pretensiones de la demanda, lo cual se desprende del mandato contenido en el numeral 3º del art. 384 del C.G.P., en acatamiento del cual se está dictando esta providencia.

Así las cosas, es procedente acceder a las pretensiones de la demanda, igualmente, se impondrá condena en costas a cargo del demandado y a favor de la actora, incluyendo para el efecto, como agencias en derecho, el equivalente al 5% de la cuantía estimada en el libelo, habiendo correspondido esta última a la suma de \$5.903.532.00, se colige que por las agencias en referencia se reconocerá la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS (\$295.200.00) MCTE.

#### IV. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA VALLE**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

#### R E S U E L V E:

**PRIMERO.** DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento de vivienda urbana destinado para local comercial - fábrica de productos agro-biológicos- suscrito por las partes, ARRENDADOR demandante, **CLUB DE LEONES DE BUGA CON NIT Nro. 891.380.053-2**, y el ARRENDATARIO demandado, **JOSE GALO VIVAS, identificado con C.C. Nro. 6.287.950**, respecto del inmueble ubicado en la calle 6 Nro. 7-45 del municipio de Buga, atendiendo las pretensiones dadas en la demanda y conforme al Art. 518 del C. de Comercio.

**SEGUNDO.** ORDENASE la restitución del bien inmueble objeto del contrato referido en el punto primero de la resolutive de esta sentencia por parte del ARRENDATARIO demandado, **JOSE GALO VIVAS**, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia. De no cumplirse lo ordenado en



este punto, previo informe de la parte interesada se fijará fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de entrega respectiva, o se dispondrá librar comisorio para ese efecto.

**TERCERO.** CONDENAR en costas al ARRENDATARIO demandado **JOSE GALO VIVAS**, a favor del ARRENDADOR demandante, **CLUB DE LEONES DE BUGA**. Para tal efecto, se fija la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS (\$295.200.00) MCTE, como agencias en derecho a favor de la parte actora y a cargo de los demandados.

**CUARTO.** Cumplido lo anterior, **ARCHÍVESE** lo actuado, previa anotación de su salida en los libros respectivos.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,**

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL  
BUGA-VALLE DEL CAUCA

Hoy 15 DE DICIEMBRE DE 2021 se  
notifica a las partes el proveído  
anterior por anotación en el ESTADO No.  
197.

LUZ STELLA CASTAÑO OSORIO

Firmado Por:

Wilson Manuel Benavides Narvaez  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Civil 001  
Buga - Valle Del Cauca

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: 6bc61e19f5b1cb1cdda3aa40585454cc20bac0cbc563f652d6d70e48841fb12d

Documento generado en 14/12/2021 08:16:56 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>