



**JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO CON
CONOCIMIENTO EN ASUNTOS LABORALES DE
CALARCÁ QUINDÍO**

ASUNTO: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.
PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO.
RADICACIÓN: 63-130-3112-001-2022-00101-00
DEMANDANTE: LUZ MARINA TARAZONA BERNAL
DEMANDADOS: SEBASTIAN CAMILO ALVAREZ AGUDELO Y OTRO.

Calarcá Quindío, treinta de junio del año dos mil veintitrés

Se apresta esta célula judicial a proferir la sentencia que en derecho corresponde, dentro del proceso de la referencia.

1. ANTECEDENTES

La demandante fundamenta sus pretensiones en los supuestos fácticos que a continuación se sintetizan.

HECHOS

Manifiesta la demandante LUZ MARINA TARAZONA BERNAL que en calidad de propietaria y arrendadora mediante documento privado celebró el 10 de diciembre del año 2021 contrato de arrendamiento comercial con los señores SEBASTIAN CAMILO ALVAREZ AGUDELO, en su calidad de arrendatario y el señor NHORMAN STEVEN NUÑEZ MAZUERA, en su calidad de coarrendatario, sobre el predio rural que identifica así: *“CHALET SANTORINI, ubicado en la vereda la Albania, jurisdicción del Municipio de Calarcá, Departamento del Quindío, Kilometro 3 vía Barcelona, mejorado con dos casas de habitación, una grande que consta en estructura metálica, prefabricada, techo en eternit, cielo raso en peine mono, consta de 6 alcobas, tres baños, siete puertas metálicas con chapa, ventanales 17 con sus respectivos vidrios, con un salón grande que comunica con la cocina integral que consta de dos gabinetes en la parte superior, un mesón enchapado y el lavaplatos en acero inoxidable, cajoneros en la parte de abajo, con 5 tomas, estufa mixta de cuatro puestos tres a gas y eléctrico, tiene 5 entradas de acceso a la casa, un corredor de entrada techado y cerramiento en chambrana en madera; en la parte*

de atrás de la casa se encuentra un apartamento que consta de dos alcobas, sala comedor y un baño; una casa pequeña prefabricada con tres alcobas, dos baños, lavadero y dos corredores, 7 ventanas con sus respectivos vidrios y tres puertas en madera con chapas, tiene piscina, zona húmeda, vestir, una ducha, dos baños uno para hombre y otro para mujer con sus respectivas puertas metálicas y con sus chapas, construido en material y tejas de eternit, piso de las duchas en granito y baldosa, una piscina de 7 x 12 con su respectivo motor, manguera para aspirar, cepillo, válvulas de distribución alrededor de la piscina en granito, junto a la piscina hay un mirador en chambrana metálica, piso en granito y baldosa en donde se encuentra una ducha, techado en eternit, con su respectiva lámpara, zona de bbq, asador en cemento con parrilla en hierro, lavaplatos, mesones en cemento con divisiones, techado en eternit, un Kiosco techado en zinc y encerrado en ladrillo a la vista y base en cemento, piso en granito y baldosa, al lado del kiosco hay dos columpios con su base en hierro y en madera, una cancha de mini tejo con nueve tejos pequeños, cinco llantas en colores; un salón de social (juegos), 11 ventanales con sus vidrios, un espejo redondo tridimensional, un baño completo, un ventilador, 4 tubos fluorescentes con dos balaustas, dos puertas de ingreso corredizas, tres divisiones drywall formando tres oficinas, piso en granito y baldosa y sus corredores en granito y baldosa; al frente del salón social dos columpios, una lisadora, y sube y baja con base respectivas bases en hierro, dos bodegas en material una con motobomba y tanque de agua subterránea, y allí se encuentra toda parte eléctrica del chalet Santorini, en la otra bodega se encuentra una planta marca listear que no funciona, las bodegas se encuentran en la parte de atrás del salón social, encerramiento para caballeriza en tubo; cancha de basquetbol piso en tierra y pasto en la cancha se encuentran tres lámparas con sus respectivas bases metálicas y bombillos; un potrero al fondo el chalet con árboles frutales y ornamentales, el ingreso al chalet por el frente en ladrillo a la vista y malla metálica con dos lámparas encerradas en estructura metálica y acrílico en buen estado con bombillo, un cristo con bombillos de 1.50 m, en la puerta de ingreso, dos lámparas exteriores y dos lámparas interiores con sus respectivas bases metálicas y bombillos, todo el chalet se encuentra debidamente guadañado, 5 plafones sin bombillos, en total en el chalet se entregan 22 bombillos ahorradores, dos ventiladores sin funcionar, se ingresa al chalet por un portón metálico con malla de dos alas, tiene huella en cemento y piedra desde el ingreso hasta la casa pequeña. Todos los ventanales y ventanas del chalet 5 tienen sus respectivos vidrios, en la alcoba principal de la casa grande se encuentra un baño privado con sus respectivos accesorios, aire acondicionado marca Toshiba, dos puertas metálicas y ventanal un espejo y una lámpara, en la

casa grande en la parte de la sala comedor se encuentran dos ventanales grandes en aluminio con vidrios, dos puertas metálicas; cuenta con los servicios públicos de acueducto, energía eléctrica, todo el chalet con una extensión de 7.952 metros cuadrados, identificado con la Ficha Catastral No. 00-02-0006-0064-000 y Matricula Inmobiliaria No. 282.8443, comprendido dentro de los siguientes linderos: ### Partiendo de un mojón localizado en el plano a la margen izquierda de la carretera al Valle del Cauca, sigue lindero con rumbo S52 22 20 W, en longitud de 162.00 metros colindando con predio de propiedad hoy de María Rosa Valencia, encontrándose un mojón de concreto con puntilla donde el lindero tuerce a la izquierda con rumbo N 37 40 E, hasta encontrar mojón de concreto donde el lindero gira a la izquierda con rumbo N52 22 20 W, en longitud de 164.00 metros, colindando en esta parte con predio de propiedad hoy del señor Jorge Enrique Téllez González, encontrándose el lindero ahora mojón de concreto en la margen izquierda de la carretera central que conduce al Departamento del Valle, girando el lindero a la izquierda, con rumbo aproximado S38 40 W, en longitud de 55.00 metros, hasta encontrar mojón de concreto que corresponde al de partida de esta minuta (SIC) ###”, por el término de cinco (5) años, contados desde el día 1 de enero del año 2022.

Que en dicho contrato se acordó por las partes como canon de arrendamiento la suma de \$ 3.000.000 moneda legal colombiana, los cuales serían pagaderos por el arrendatario dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual; además a su cargo estaba la cancelación de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo y gas domiciliario.

Que los demandados, están en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de mayo del año 2022, así como mora en el pago de los servicios públicos domiciliarios.

PRETENSIONES

Que se declare terminado el contrato de arrendamiento comercial celebrado el 10 de diciembre del año 2021 entre LUZ MARINA TARAZONA BERNAL y SEBASTIAN CAMILO ALVAREZ AGUDELO y NHORMAN STEVEN NUÑEZ MAZUERA sobre el predio antes descrito y como consecuencia de lo anterior se les ordene a los demandados desocupar y entregar del inmueble a la demandante incluso de

manera judicial, si la misma no se realiza por los demandados en el término de ejecutoria de la sentencia, finalmente solicita que se condene a los demandados en costas.

CRÓNICA PROCESAL

La demanda fue recibida por este despacho judicial el 3 de agosto del 2022, admitida mediante auto calendado a 12 de agosto del 2022, ordenando notificar personalmente a los demandados, disponiendo que de acuerdo al artículo 384 numeral 4º del Código General del Proceso los demandados no serían oídos sino hasta que demuestre que ha consignado a órdenes del Juzgado el valor total de lo adeudado.

Seguidamente, en proveído del 27 de abril del 2023 se aceptó la notificación electrónica realizada a los demandados, quienes dentro de la oportunidad procesal respectiva no realizaron pronunciamiento alguno.

Seguidamente y sin que se observen causales que puedan invalidar lo actuado, es del caso resolver con base en las siguientes:

2. CONSIDERACIONES

Validez del Proceso.

Presupuestos Procesales: COMPETENCIA: La tiene este juzgado por los factores objetivo y territorial (Numeral 7 del artículo 28 del CG.P.). CAPACIDAD PROCESAL Y PARA SER PARTE: Demandante y demandada las tienen (art, 53 y 54 del C.G.P), lo anterior por ser las partes persona naturales, mayores de edad, con la libre disposición de sus derechos y legitimación. La parte demandante actúa a través de apoderado y el extremo pasivo no constituyó apoderado judicial. DEMANDA EN FORMA: La demanda cumple con los requisitos previstos por los artículos 82 y siguientes del CG.P. El procedimiento por el cual se tramitó es el proceso verbal.

Presupuestos Materiales o Sustanciales: LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA: Se presentan tanto la legitimación por activa como por pasiva, en virtud a que la parte

demandante y demandada suscribieron en calidad de arrendador y arrendatarios el contrato que se hace valer en este asunto CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL celebrado el 10 de diciembre del 2021. **INTERÉS Y POSIBILIDAD JURÍDICA:** La acción de restitución de tenencia, la consagra el artículo 384 del C.G.P. Para iniciar la acción se debe presentar prueba siquiera sumaria del contrato y señalar la causal que daría origen al lanzamiento, lo cual se ha hecho en el presente asunto.

Problema Jurídico.

¿Se encuentran reunidos los presupuestos jurídicos necesarios para dar por terminado el contrato de arrendamiento comercial celebrado entre las partes del proceso, y como consecuencia de ello disponer la restitución del bien inmueble objeto del contrato por parte de SEBASTIAN CAMILO ALVAREZ AGUDELO y NHORMAN STEVEN NUÑEZ MAZUERA?

Tesis del despacho.

Este despacho sostendrá la tesis que se accederá a las pretensiones impetradas por el LUZ MARINA TARAZONA BERNAL al encontrarse las mismas satisfechas conforme lo ha manifestado la parte demandante dentro el plenario. De ahí que deba restituir el predio antes descrito y que es objeto del contrato de arrendamiento, los demandados SEBASTIAN CAMILO ALVAREZ AGUDELO y NHORMAN STEVEN NUÑEZ MAZUERA por incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Premisas legales y/o Jurisprudencial

Tratándose de un contrato de arrendamiento de bien inmueble para ser destinado a la ejecución de actividad comercial tal y como lo establece el artículo 822 del Código de Comercio los principios que gobiernan la formación de los contratos y las obligaciones de derecho civil, así como sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley mercantil establezca algo diferente, luego, entonces, con relación a los requisitos generales de validez resulta aplicable el artículo 1502 el Código Civil que dispone como los mismos para todo negocio jurídico: 1. Capacidad, 2. Consentimiento libre de vicios, 3. Objeto lícito y 4. Causa lícita.

Por su parte la misma codificación, en su artículo 1602 dispone:

“ARTÍCULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>. *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*

En virtud de lo previsto en el artículo 518 del Código de Comercio y en armonía con el artículo 1602 del Código Civil, incumplido el contrato por alguna de las partes procederá su terminación con las consecuencias y penas de ley o aquellas contractuales.

De otra arista, el artículo 1973 del Código Civil define al arrendamiento como un contrato en virtud del cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso de una cosa, y la otra a pagar por ese servicio en contraprestación.

La misma codificación en su artículo 2000 dispone como obligación del arrendatario la de pagar el precio o renta así:

“ARTICULO 2000. <OBLIGACION DE PAGAR EL PRECIO O RENTA>. *El arrendatario es obligado al pago del precio o renta. ...”*

En cuanto a la expiración del contrato de arrendamiento el artículo 2008 dispone;

“ARTICULO 2008. <CAUSALES DE EXPIRACION DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS>. *El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:*

1. *Por la destrucción total de la cosa arrendada.*
2. *Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.*
3. *Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán.*
4. *Por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto.”*

Respecto el proceso de restitución el artículo 384 del Código General del Proceso dispone:

“ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. *Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:*

1. *Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.*
2. *Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.*

3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.

Cuando el arrendatario alegue como excepción que la restitución no se ha producido por la renuencia del arrendador a recibir, si el juez la halla probada, le ordenará al arrendador que reciba el bien arrendado y lo condenará en costas.

5. Compensación de créditos. Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquel adeude al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso.

6. Trámites inadmisibles. En este proceso son inadmisibles la demanda de reconvencción, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la acumulación de procesos. En caso de que se propongan el juez las rechazará de plano por auto que no admite recursos.

<Ver Notas del Editor> <Inciso derogado a partir del 30 de diciembre de 2022 por el artículo 146 de la Ley 2220 de 2022> El demandante no estará obligado a solicitar y tramitar la audiencia de conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad de la demanda.

7. Embargos y secuestros. En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales.

Los embargos y secuestros podrán decretarse y practicarse como previos a la notificación del auto admisorio de la demanda a la parte demandada. En todos los casos, el demandante deberá prestar caución en la cuantía y en la oportunidad que el juez señale para responder por los perjuicios que se causen con la práctica de dichas medidas. La parte demandada podrá impedir la práctica de medidas cautelares o solicitar la cancelación de las practicadas mediante la prestación de caución en la forma y en la cuantía que el juez le señale, para garantizar el cumplimiento de la sentencia.

Las medidas cautelares se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios, o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia. Si en esta se condena en costas el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe; y si hubiere sido apelada, desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior.

8. *Restitución provisional. Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. Si durante la práctica de la diligencia se llegare a establecer que el bien se encuentra desocupado o abandonado, o en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo, el juez, a solicitud del demandante, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente al demandante, quien se abstendrá de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien.*

Durante la vigencia de la restitución provisional, se suspenderán los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a cargo de las partes.

9. *Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.”*

El objeto de esta acción es la restitución de la tenencia otorgada a una persona en razón de un contrato de arrendamiento o en virtud de un contrato previo, ante la ocurrencia de alguna causal legal que viabilice dicha restitución en este caso, el incumplimiento del contrato por parte de los locatarios ante el no pago oportuno de los cánones pactados.

Respecto a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y la consecuencia prevista en el numeral 3 del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en Sentencia SC3383 del 31 de octubre del 2022. Exp. 11001-02-03-000-2020-01452-00 consideró:

“Teniendo en cuenta que el arrendatario es quien recibe el bien para su beneficio y goce, ejerciendo sobre este las facultades que se imponen por ministerio de la ley y las asignadas expresamente por el arrendador, una de sus obligaciones esenciales consiste, precisamente, en pagar el precio o la renta pactada (artículo 2000 del C.C.).

Cuando se trata de inmuebles entregados para el arrendamiento, atendiendo a su naturaleza deberá acudirse a las reglas fijadas en el Código Civil, en la Ley 820 de 2003 o en el estatuto mercantil. Para el caso en estudio deberá acudirse a lo reglado en el artículo 2000 del Código Civil, que prevé entre las obligaciones del arrendatario la de pagar el precio o renta pactada.

Por lo tanto, la omisión de pagar los cánones pactados en las fechas estipuladas por las partes, faculta automáticamente al arrendador para solicitar la terminación unilateral del contrato por la senda prevista en el Código General del Proceso.

(...)

... Término que transcurrió sin que se pronunciara, como milita en la constancia secretarial adiada el 1º de octubre de 2021.

Esa actitud silente conlleva la aplicación directa de la consecuencia procesal establecida en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P., según la cual, ante la ausencia de oposición debe proferirse sentencia en la que se ordene la restitución.

Resulta imperioso aclarar que la causal invocada por la señora Flor Alba Sánchez de Rueda para solicitar la restitución por esta vía fue la mora en el pago de los cánones causados; por lo tanto, al tenor de lo dispuesto en el numeral 9º del artículo 384 ejusdem, este asunto se tramita en única instancia.”

Análisis y valoración Probatoria.

Al proceso fue allegado con la demanda el Contrato de arrendamiento comercial suscrito por LUZ MARINA TARAZONA BERNAL como arrendadora y SEBASTIAN CAMILO ALVAREZ AGUDELO como arrendatario y NHORMAN STEVEN NUÑEZ MUNERA como coarrendatario, satisfaciéndose de esta manera el requisito *sine qua non* para el trámite del proceso de restitución establecido en el numeral 1 del artículo 384 del Código General del Proceso.

En dicho contrato se dispuso en lo relativo al término de duración del contrato y de los cánones de arrendamiento lo siguiente:

cultivos o cultivos pendientes. **SEGUNDA: TERMINO DE DURACION DEL CONTRATO:** El término de duración del contrato será de cinco (5) años, los que se contarán a partir del 01 de enero del año 2022 hasta el día 31 de diciembre del año 2026. **TERCERA: PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO.** -Los arrendatarios se obligan a pagar a la arrendadora el precio pactado como canon de arrendamiento la suma de **TRES MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$3.000.000.)**

Pagaderos dentro de los (5) primeros días de cada período mensual, los que consignara en la cuenta de la arrendadora 446070179754 Cuenta de Ahorro en Banco Davivienda. La mera tolerancia de la arrendadora en aceptar el pago del precio con posterioridad a los 5 días citados, no se entenderá como animo de modificar la cláusula del pago pactada en el mismo. La modificación del canon mensual de arrendamiento durante la vigencia de las prórrogas tacitas, en caso de que operen, no se mirara en ningún caso como novación del presente contrato.

Igualmente, frente al pago de servicios públicos domiciliarios se dispuso:

desmejorar el predio. **SEXTA: SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS Y SU PAGO:** Los servicios públicos de acueducto, energía eléctrica, aseo, alcantarillado, y gas domiciliario, se entregan al día y serán cancelados en su totalidad por los arrendatarios, si los arrendatarios no cancelan en su oportunidad los servicios públicos que le correspondan y como consecuencia de ello, las respectivas empresas publicas los suspendieren y/o retiraren los contadores correspondientes, este hecho se tendrá como incumplimiento del contrato y la arrendadora podrá exigir la restitución judicial del inmueble. Para este evento y para exigir ejecutivamente el pago de sumas pendientes por servicios, reconexiones y/o reinstalaciones serán pruebas suficientes las facturas o recibos de liquidación producidas por las correspondientes empresas públicas y bastara la afirmación de la arrendadora de que corresponden a servicios causados durante la

época en que los arrendatarios ocuparon el inmueble. El arrendatario declara

La demandante en su calidad de arrendadora solicita la terminación del contrato y la restitución del inmueble con fundamento en la mora en el canon de arrendamiento y la mora en el pago de servicios públicos, pues refiere que los demandados están en mora en el pago de los cánones de arrendamiento y de los servicios públicos domiciliarios desde el mes de mayo del año 2022.

Los demandados dentro del termino legal para pronunciarse sobre la demanda guardaron silencio.

En consecuencia, al incurrir los arrendatarios en mora en los emolumentos pactados con LUZ MARINA TARAZONA BERNAL, quedó habilitada para solicitar la terminación del contrato, tal como se establece en las cláusulas decima segunda y decima séptima del contrato de arrendamiento:

goce del predio. **DECIMA SEGUNDA: MORA.** -Cuando el arrendatario incumpriere el pago de la renta o los servicios públicos domiciliarios en la oportunidad, lugar y forma acordada por las partes en la cláusula segunda, la arrendadora podrá hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del predio, sin perjuicio que la arrendadora pueda hacer efectiva la cláusula penal. **DECIMA**

cláusulas del presente contrato de arrendamiento comercial en especial en la constitución en mora. **DECIMA SEPTIMA: CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO:** 1) El incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos domiciliarios, no necesariamente entero sino un simple periodo anticipado. 2) El mutuo acuerdo entre las partes. 3) Por destrucción total del inmueble. 4) Por sentencia judicial. 5) Por causa de expropiación del inmueble o extinción del derecho de la arrendadora sobre el predio por causa ajena a su voluntad. 6) Cuando se haya producido el incumplimiento del contrato por parte de los arrendatarios. 7) Cuando la arrendadora necesite el inmueble para su propia habitación o de su familia. 8) Cuando el inmueble deba ser reparado, reconstruido, demolido o entregado y desocupado el bien. 9) Cuando deba ser desocupado o demolido por orden de autoridad competente. 10) Cuando el bien arrendado se destine a actividades ilícitas. 11) Cuando se le cambie de destinación. 12) Cuando se invada el espacio público. **DECIMA OCTAVA:** se declarará prorrogado automáticamente por

Probada como ésta la relación contractual, así como la causal de terminación que se invoca, esto es, la mora en el pago de los cánones y ante la actitud tranquila del extremo pasivo, esta célula judicial debe proceder a dar aplicación a lo previsto en el numeral 3º del artículo 384 del C. General del Proceso según el cual ante la ausencia de oposición debe proferirse sentencia en la que se ordene la restitución y la consecuente entrega del predio a la arrendadora.

Corolario de lo anterior, es que se accederá a las pretensiones de la demanda en el sentido que se declarará la terminación del contrato de arrendamiento allegado como base de la acción y consecuentemente se dispondrá la restitución del inmueble objeto de litigio.

Para efectos de la entrega se concederá un término a los demandados de 10 días contados a partir de la ejecutoria de esta decisión para entregar de manera voluntaria el inmueble a la arrendadora, so pena, que, ante la denuncia por la parte de demandante de incumplimiento de realizar la entrega voluntaria por la parte demandada en el término antes indicado, se proceda a realizar la entrega judicial.

Se condenará en costas a los demandados a favor del demandante. Como agencias en derecho se fijará la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 5 numeral 1 del Acuerdo No. PSAA16 – 10554, del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

Por lo expuesto el Juzgado 001 Civil del Circuito con Conocimiento en Asuntos Laborales de Calarcá Quindío, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre LUZ MARINA TARAZONA BERNAL identificada con la cédula de ciudadanía No. 28.844.874 y SEBASTIAN CAMILO ALVAREZ AGUDELO identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.020.332.065 y NHORMAN STEVEN NUÑEZ MAZUERA identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.094.914.105, por mora en el pago de arrendamiento.

SEGUNDO: ORDENAR a SEBASTIAN CAMILO ALVAREZ AGUDELO y NHORMAN STEVEN NUÑEZ MAZUERA que restituyan el predio rural identificado y denominado así: *“CHALET SANTORINI, ubicado en la vereda la Albania, jurisdicción del Municipio de Calarcá, Departamento del Quindío, Kilometro 3 vía Barcelona, mejorado con dos casas de habitación, una grande que consta en estructura metálica, prefabricada, techo en eternit, cielo raso en peine mono, consta de 6 alcobas, tres baños, siete puertas metálicas con chapa, ventanales 17 con sus respectivos vidrios, con un salón grande que comunica con la cocina integral que consta de dos gabinetes en la parte superior, un mesón enchapado y el lavaplatos en acero inoxidable, cajoneros en la parte de abajo, con 5 tomas, estufa mixta de cuatro puestos tres a gas y eléctrico, tiene 5 entradas de acceso a la casa, un corredor de entrada techado y cerramiento en chambrana en madera; en la parte de atrás de la casa se encuentra un apartamento que consta de dos alcobas, sala comedor y un baño; una casa pequeña prefabricada con tres alcobas, dos baños, lavadero y dos corredores, 7 ventanas con sus respectivos vidrios y tres puertas en madera con chapas, tiene piscina, zona húmeda, vestir, una ducha, dos baños uno para hombre y otro para mujer con sus respectivas puertas metálicas y con sus chapas, construido en material y tejas de eternit, piso de las duchas en granito y baldosa, una piscina de 7 x 12 con su respectivo motor, manguera para aspirar, cepillo, válvulas de distribución alrededor de la piscina en granito, junto a la piscina hay un mirador en chambrana metálica, piso en granito y baldosa en donde se encuentra una ducha, techado en eternit, con su respectiva lámpara, zona de bbq, asador en cemento con parrilla en hierro, lavaplatos, mesones en cemento con divisiones, techado en eternit, un Kiosco techado en zinc y encerrado en ladrillo a la*

vista y base en cemento, piso en granito y baldosa, al lado del kiosco hay dos columpios con su base en hierro y en madera, una cancha de mini tejo con nueve tejos pequeños, cinco llantas en colores; un salón de social (juegos), 11 ventanales con sus vidrios, un espejo redondo tridimensional, un baño completo, un ventilador, 4 tubos fluorescentes con dos balaustras, dos puertas de ingreso corredizas, tres divisiones drywall formando tres oficinas, piso en granito y baldosa y sus corredores en granito y baldosa; al frente del salón social dos columpios, una lisadora, y sube y baja con base respectivas bases en hierro, dos bodegas en material una con motobomba y tanque de agua subterránea, y allí se encuentra toda parte eléctrica del chalet Santorini, en la otra bodega se encuentra una planta marca listear que no funciona, las bodegas se encuentran en la parte de atrás del salón social, encerramiento para caballeriza en tubo; cancha de basquetbol piso en tierra y pasto en la cancha se encuentran tres lámparas con sus respectivas bases metálicas y bombillos; un potrero al fondo el chalet con árboles frutales y ornamentales, el ingreso al chalet por el frente en ladrillo a la vista y malla metálica con dos lámparas encerradas en estructura metálica y acrílico en buen estado con bombillo, un cristo con bombillos de 1.50 m, en la puerta de ingreso, dos lámparas exteriores y dos lámparas interiores con sus respectivas bases metálicas y bombillos, todo el chalet se encuentra debidamente guadañado, 5 plafones sin bombillos, en total en el chalet se entregan 22 bombillos ahorradores, dos ventiladores sin funcionar, se ingresa al chalet por un portón metálico con malla de dos alas, tiene huella en cemento y piedra desde el ingreso hasta la casa pequeña. Todos los ventanales y ventanas del chalet 5 tienen sus respectivos vidrios, en la alcoba principal de la casa grande se encuentra un baño privado con sus respectivos accesorios, aire acondicionado marca Toshiba, dos puertas metálicas y ventanal un espejo y una lámpara, en la casa grande en la parte de la sala comedor se encuentran dos ventanales grandes en aluminio con vidrios, dos puertas metálicas; cuenta con los servicios públicos de acueducto, energía eléctrica, todo el chalet con una extensión de 7.952 metros cuadrados, identificado con la Ficha Catastral No. 00-02-0006-0064-000 y Matricula Inmobiliaria No. 282.8443, comprendido dentro de los siguientes linderos: ### Partiendo de un mojón localizado en el plano a la margen izquierda de la carretera al Valle del Cauca, sigue lindero con rumbo S52 22 20 W, en longitud de 162.00 metros colindando con predio de propiedad hoy de María Rosa Valencia, encontrándose un mojón de concreto con puntilla donde el lindero tuerce a la izquierda con rumbo N 37 40 E, hasta encontrar mojón de concreto donde el lindero gira a la izquierda con rumbo N52 22 20 W, en longitud de 164.00 metros, colindando en esta parte con predio de propiedad hoy del señor Jorge Enrique Téllez

González, encontrándose el lindero ahora mojón de concreto en la margen izquierda de la carretera central que conduce al Departamento del Valle, girando el lindero a la izquierda, con rumbo aproximado S38 40 W, en longitud de 55.00 metros, hasta encontrar mojón de concreto que corresponde al de partida de esta minuta (SIC) ###”, a LUZ MARINA TARAZONA BERNAL, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: En caso de que vencido el término anterior no se haya procedido a la entrega del predio antes descrito de manera voluntaria por parte de los demandados, se dispone desde ya COMISIONAR para su entrega al ALCALDE MUNICIPAL DE CALARCÁ, QUINDÍO, para lo cual se le hará llegar con el despacho comisorio los insertos del caso. Líbrese la comisión en caso de que sea solicitado por la demandante.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada a favor de la parte demandante las cuales serán liquidadas oportunamente por la Secretaría del Juzgado. Como agencias en derecho se fija la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 5 numeral 1 del Acuerdo No. PSAA16 – 10554, del 5 de agosto de 21016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE

BEATRIZ ELENA CARRASQUILLA BOHÓRQUEZ
JUEZA

Firmado Por:

Carrasquilla Bohorquez Beatriz Elena
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001 Con Conocimiento En Asuntos Laborales
Calarca - Quindío

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: **80bf867b3f4bb0a883c00cf1756e75e3635562920c76632642e4d6973d1d589e**

Documento generado en 30/06/2023 04:58:21 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>