

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p><b>PROCESO:</b> GESTION DOCUMENTAL</p>	<p><b>CÓDIGO:</b> CSJCF-GD-F04</p>	
	<p><b>ACUSE DE RECIBIDO:</b> ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p><b>VERSIÓN:</b> 2</p>	

## Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales

### Acuse de Recibido

**FECHA: Viernes 16 de Junio del 2023**

**HORA: 1:38:29 pm**

**Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; Leonardo Gutierrez Arcos, con el radicado; 202300233, correo electrónico registrado; leogarcos@gmail.com, dirigido al JUZGADO 4 CIVIL MUNICIPAL.**

**Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (606) 8879620 ext. 11611**

<b>Archivo Cargado</b>
------------------------

contestación.pdf
------------------

**CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20230616133831-RJC-22142**

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Señor

JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES.

E. \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ D. \_\_\_\_\_

**PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**

**DEMANDANTES:** NESTOR IVAN JARAMILLO, VANESSA JARAMILLO SERNA Y YESICA JARAMILLO SERNA.

**DEMANDADOS:** JOSE HEBER ALZATE HENAO Y JOSE DARIO ALZATE HENAO.

**RADICADO:** 2023-233

**ASUNTO:** CONTESTACION DEMANDA

**LEONARDO GUTIERREZ ARCOS**, mayor de edad, con domicilio principal en la ciudad de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.053.803.118 expedida en la ciudad de Manizales, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 262.377 del Consejo Superior de la Judicatura (CGP-Art.82-Num.3), actuando en nombre y representación del Señor **JOSÉ DARIO ÁLZATE HENAO**, según poder especial a mi conferido y que se anexa a este escrito, atentamente me dirijo a su despacho para presentar contestación a la demanda sobre el **PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, en los siguientes términos:

**I. NOMBRE Y DOMICILIO DE LAS PARTES (CGP-Art.96-Num.1)**

**DEMANDANTES.**

**NOMBRE:** NESTOR IVÁN JARAMILLO SERNA

**CÉDULA DE CIUDADANÍA:** No 16.845.150

**DIRECCIÓN:** Calle 64B # 20A - 65 Apartamento 405 de Manizales, Caldas

**NOMBRE:** VANESSA JARAMILLO SERNA

**CÉDULA DE CIUDADANÍA:** No 1.056.301.523

**DIRECCIÓN:** Calle 64B # 20A - 65 Apartamento 405 de Manizales.

**NOMBRE:** YESICA JARAMILLO SERNA

**CÉDULA DE CIUDADANÍA:** 1.056.301.958

**DIRECCIÓN:** Calle 64B # 20A - 65 Apartamento 405 de Manizales.

**APODERADO DE LA PARTE DEMANDANTE.**

**NOMBRE:** KEVIN MAURICIO VALENCIA JARAMILLO

**DIRECCIÓN:** CALLE 67 No. 23 C - 25 de Manizales.

**CORREO ELECTRONICO:** [doxasolucionesjuridicas@gmail.com](mailto:doxasolucionesjuridicas@gmail.com)

**DEMANDADOS.**

**NOMBRE:** JOSÉ DARÍO ÁLZATE HENAO

**CÉDULA DE CIUDADANÍA:** No. 10.227.881  
**DIRECCIÓN:** Carrera 16 # 21 - 07 de Manizales.

**APODERADO.**

**NOMBRE.** LEONARDO GUTIERREZ ARCOS  
**DIRECCIÓN:** Calle 20 # 21-38 Edificio Banco de Bogotá - Oficina 803 Manizales.  
**CORREO ELECTRONICO:** [leogarcos@gmail.com](mailto:leogarcos@gmail.com)

**NOMBRE:** JOSÉ HEBER ÁLZATE HENAO  
**CÉDULA DE CIUDADANÍA:** No. 10.243.414  
**DIRECCIÓN:** Carrera 16 # 21 - 07 de Manizales, Caldas

## **II. FRENTE A LOS HECHOS (CGP-ART.96-NUM.2)**

**PRIMERO:** Es cierto en la dirección mencionada se encuentra construida edificación de tres (3) pisos, que no está sometida a régimen de propiedad horizontal.

**SEGUNDO:** Es cierto que, aunque el inmueble tiene divisiones físicas, no ha estado sujeto a división jurídica.

**TERCERO:** Es cierto, la edificación tiene divisiones donde se encuentran locales comerciales.

**CUARTO:** Es parcialmente cierto, el establecimiento de comercio que se encuentra en esa dirección es el "Bar El Castillo" y no "Café El Castillo."

**QUINTO:** No es cierto, pues si bien el señor **JOSÉ DARÍO ÁLZATE HENAO** firmó en calidad de coarrendatario el contrato suscrito en el año dos mil once (2011), este fue requerido nuevamente para suscribir un nuevo contrato de arrendamiento sobre el local comercial **BAR EL CASTILLO** en el año dos mil veintiuno (2021), pero este no accedió a firmarlo y no ostenta dicha calidad nuevamente.

**SEXTO:** No es cierto, pues sí bien el señor **JOSÉ DARÍO ÁLZATE HENAO** aparece como coarrendatario en el contrato de 2011, conforme a lo que se puede evidenciar al plenario, en la actualidad el local comercial se encuentra arrendado por **JOSE HEBER ÁLZATE HENAO** como único arrendatario al señor **DIEGO GERMÁN VARGAS GUARIN**, pero el uso y goce del local se ostenta desde hace mas de 14 años por parte de por **JOSE HEBER ÁLZATE HENAO**.

**SÉPTIMO:** Al parecer es cierto, pues es un establecimiento que existe desde hace más de 70 años.

**OCTAVO:** No me consta, sin embargo, conforme a lo que se puede evidenciar al plenario lo manifestado por la parte demandante parece ser cierto. En todo caso, me atengo a lo que resulte probado.

**NOVENO:** No es cierto, dicho contrato fue terminado y se suscribió un nuevo contrato de arrendamiento en abril del año 2021, toda vez que el señor **JOSÉ DARÍO ALZATE HENAO** al no suscribir el nuevo contrato de arrendamiento no ostenta la calidad de coarrendatario, y no hace parte alguna del contrato de arrendamiento del **BAR EL CASTILLO**.

**DÉCIMO:** No me consta. En todo caso, me atengo a lo que resulte probado, aclarando que dicho contrato ya no tiene vigencia.

**DÉCIMO PRIMERO:** No me consta. En todo caso, me atengo a lo que resulte probado, aclarando que dicho contrato ya no tiene vigencia y cualquier comunicación que me hubiera sido enviada con posterioridad al contrato que suscribió mi hermano en abril de 2021 como único arrendatario, no surtía ningún efecto o relevancia para mí.

**DÉCIMO SEGUNDO:** No me consta. En todo caso, me atengo a lo que resulte probado. Aunque de ser enviado, no tenía relevancia alguna para mí, por no ser arrendatario ni coarrendatario del local comercial, desde abril de 2021.

**DÉCIMO TERCERO:** No me consta. En todo caso, me atengo a lo que resulte probado. Aunque de ser enviado, no tenía relevancia alguna para mí, por no ser arrendatario ni coarrendatario del local comercial, desde abril de 2021.

**DÉCIMO CUARTO:** No es cierto, pues aunque el Señor **JOSÉ HEBER ÁLZATE HENAO** aún permanece como arrendatario del establecimiento y local comercial **BAR EL CASTILLO**, no me constan los requerimientos aducidos por la parte demandante en el hecho décimo cuarto, ni que se encuentre en algún tipo de incumplimiento. En todo caso, me atengo a lo que resulte probado.

**DÉCIMO QUINTO:** No es cierto, pues el subarriendo a la empresa **SUSUERTE S.A**, ha existido desde antes de la firma del contrato del 1 de mayo de 2011, entonces no podía prohibirse algo que existía al momento de la suscripción del contrato y mucho menos acuñarlo como un incumplimiento.

**DÉCIMO SEXTO:** No me consta, sin embargo, conforme a lo que se puede evidenciar al plenario lo manifestado por la parte demandante parece ser cierto. En todo caso, me atengo a lo que resulte probado.

### **III. A LAS PRETENSIONES(CGP-ART.96-NUM.2)**

Me opongo a todos y cada una de las pretensiones de la parte demandante y ruego al señor Juez, que una vez estudiadas las mismas se declaren probadas las siguientes **EXCEPCIONES DE MÉRITO** y por lo tanto se desatienda lo solicitado por el demandante.

**IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO QUE SE QUIERAN PROPONER CONTRA  
LAS PRETENSIONES DEL DEMANDANTE  
(CGP-ART.96-NUM.3)**

**1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA**

El señor **JOSÉ DARIO ÁLZATE HENAO** firmó como coarrendatario en el contrato de 2011 para el arrendamiento del establecimiento y local comercial **BAR EL CASTILLO**, con el fin de respaldar las obligaciones contraídas por su hermano **JOSÉ HEBER ÁLZATE HENAO**, pero en el año dos mil veintiuno (2021), el señor **JOSÉ DARIO ÁLZATE HENAO** fue requerido nuevamente para suscribir un nuevo contrato de arrendamiento sobre el local comercial donde se ubica el **BAR EL CASTILLO**, pero este no accedió a firmarlo y no ostenta calidad alguna ni como coarrendatario o codeudor en el contrato renovado.

También el señor **JOSÉ HEBER ÁLZATE HENAO**, le manifestó que sí no suscribía el nuevo documento le solicitarían la entrega del local, sin embargo, al parecerle irregular y abusivo lo argumentado por el arrendador, el señor **JOSÉ DARIO ÁLZATE HENAO**, no accedió a dicha petición y no suscribió dicho documento, por lo tanto, no es parte alguna en el contrato de arrendamiento, siendo las únicas partes obligadas el señor **DIEGO GERMÁN VARGAS GUARIN** como arrendador y el señor **JOSÉ HEBER ÁLZATE HENAO** como arrendatario, así que a la persona a quién debe dirigirse la demanda es únicamente al señor **JOSÉ HEBERTH ÁLZATE HENAO**.

**2. COSTAS.**

Solicito al señor juez, que se **CONDENE** en costas a la parte demandante.

**V. PRUEBAS (CGP-ART.96-NUM.4)**

**1. DOCUMENTALES:**

Poder.

Contrato del 1 de abril de 2021, donde consta que no se suscribió por parte del señor **JOSÉ DARIO ÁLZATE HENAO**.

**IV. NOTIFICACIONES (CGP-ART.96-NUM.5 Y ART. 6 LEY 2213 DE 2022)**

**DEMANDANTES.**

**NESTOR IVÁN JARAMILLO SERNA**

Calle 64B # 20A - 65 Apartamento 405 de Manizales, Caldas

[mejata@hotmail.com](mailto:mejata@hotmail.com)

312 3963140

**VANESSA JARAMILLO SERNA**

Calle 64B # 20A - 65 Apartamento 405 de Manizales, Caldas

[nesa816@gmail.com](mailto:nesa816@gmail.com)

+55 51 8123-3687

**YESICA JARAMILLO SERNA**

Calle 64B # 20A - 65 Apartamento 405 de Manizales, Caldas

[jessyjaramillo@hotmail.com](mailto:jessyjaramillo@hotmail.com)

3106675134

**APODERADO DE LA PARTE DEMANDANTE.**

**KEVIN MAURICIO VALENCIA JARAMILLO**

CALLE 67 No. 23 C - 25 de Manizales, Caldas

[doxasolucionesjuridicas@gmail.com](mailto:doxasolucionesjuridicas@gmail.com)

311 705 7370

**DEMANDADOS:**

**JOSÉ HEBER ÁLZATE HENAO**

Carrera 16 # 21 - 07 de Manizales, Caldas

[heberthah1990@gmail.com](mailto:heberthah1990@gmail.com)

310 3879945

**JOSÉ DARÍO ÁLZATE HENAO**

Carrera 16 # 21 - 07 de Manizales, Caldas

[darioalzate881@gmail.com](mailto:darioalzate881@gmail.com)

312 2202129

**EL SUSCRITO APODERADO.**

Calle 20 # 21-38 Edificio Banco de Bogotá - Oficina 803 Manizales, Caldas

[leogarcos@gmail.com](mailto:leogarcos@gmail.com)

310 8230151.

Del señor Juez.

---

**LEONARDO GUTIERREZ ARCOS**

**C.C No. 1.053.803.118**

**T.P. No. 262.377 del C.S. de la Judicatura.**

Señor

Juez Cuarto Civil Municipal de Manizales

E. \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ D.

**Proceso. PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE  
ARRENDADO**

**Demandantes.**

NESTOR IVÁN JARAMILLO SERNA. C.C. No 16.845.150

VANESSA JARAMILLO SERNA. C.C. No 1.056.301.523

YESICA JARAMILLO SERNA. C.C. No 1.056.301.958

**Demandados.**

JOSÉ HEBER ÁLZATE HENAO. C.C. No. 10.243.414

JOSÉ DARÍO ÁLZATE HENAO. C.C. No. 10.227.881

**Asunto.** OTORGAMIENTO DE PODER.

**JOSÉ DARÍO ÁLZATE HENAO**, mayor de edad, con domicilio principal en la ciudad de Manizales, Caldas, identificado con cédula de ciudadanía **No. 10.227.881** expedida en la ciudad de Manizales, de nacionalidad Colombiana, atentamente me dirijo a su despacho para manifestarle que confiero **PODER ESPECIAL** a **LEONARDO GUITIERREZ ARCOS**, mayor de edad, con domicilio principal en la ciudad de Manizales Caldas, identificado con la cédula de ciudadanía **No. 1.053.803.118** expedida en la ciudad de Manizales, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional **No. 262.377** del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación inicie y lleve hasta su terminación **PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** sobre el bien inmueble destinado a actividad comercial, ubicado en la Carrera 16 No. 21 - 07, identificado como "Bar El Castillo" en Manizales, Caldas.

Mi mandatario queda expresamente facultado para realizar todas las gestiones tendientes a defender mis intereses y en especial para que presente escrito de contestación de demanda, solicite y aporte pruebas, subsane, interponga recursos, actúe en audiencias y diligencias programadas por el despacho, conteste los requerimientos que se hagan en el curso del proceso, además podrá transigir, conciliar, allanarse, desistir, recibir el pago, sustituir este poder, y en general, para realizar todas las actuaciones necesarias para dar cabal cumplimiento al presente mandato.

Correo Electrónico Apoderado (Art.5 Ley 2213 de 2022): [leogarcos@gmail.com](mailto:leogarcos@gmail.com)

Solicito señor Juez reconocer personería para los fines de este poder.

<b>JOSÉ DARÍO ÁLZATE HENAO</b> Correo Electrónico <a href="mailto:darioalzate881@gmail.com">darioalzate881@gmail.com</a>	Firma: 
--	---

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
**Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



COD 6589

En la ciudad de Manizales, Departamento de Caldas, República de Colombia, el catorce (14) de junio de dos mil veintitres (2023), en la Notaría segunda (2) del Círculo de Manizales, compareció: JOSE DARIO ALZATE HENAO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0010227881 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



5ec1b68dd7

14/06/2023 11:21:53

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, que contiene la siguiente información PODER.



JORGE MANRIQUE ANDRADE

Notario (2) del Círculo de Manizales, Departamento de Caldas  
Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>  
Número Único de Transacción: 5ec1b68dd7, 14/06/2023 11:21:53



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA ACTIVIDAD COMERCIAL

ARRENDATARIO: JOSÉ EVERT ALZATE HENAO  
CC. 10.243.414 de Manizales.

NOTIFICACIONES: Carrera 16 # 21-07 Manizales Caldas.

COARRENDATARIO: JOSÉ DARIO ÁLZATE HENAO  
CC. 10.227.881 de Manizales.

NOTIFICACIONES: Carrera 16 # 21-07 Manizales Caldas.

ARRENDADOR: DIEGO GERMAN VARGAS GUARIN  
CC. 79.542.263 de Bogotá.

NOTIFICACIONES: Carrera 19 # 36 Norte-30 Portal de Alameda Torre  
A 603.

UBICACIÓN LOCAL COMER: Carrera 16 # 21-07 Manizales Caldas

TÉRMINO O DURACIÓN: Un (1) año.

FECHA DE INICIACION: Abril 1° del año 2021

FECHA DE TERMINACIÓN: Marzo 31 del año 2022.

CANON MENSUAL: UN MILLÓN SEISCIENTOS OCHENTA MIL  
PESOS (\$ 1.680.000,00) M/cte.

En la ciudad de Manizales, Caldas el primero (1°) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), entre los suscritos: DIEGO GERMAN VARGAS GUARIN mayor y vecino de Armenia, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.542.263 de Bogotá, que para efectos de este contrato se llamará **ARRENDADOR** y por la otra parte los señores: JOSÉ EVERT ALZATE HENAO persona mayor de edad y de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía No. CC. 10.243.414 de Manizales, con dirección de residencia Carrera 16 # 21-07 Manizales Caldas, quien en este contrato se denominará "**EL ARRENDATARIO**", y el señor JOSÉ DARIO ÁLZATE HENAO identificado con la CC. 10.227.881 de Manizales con domicilio en Carrera 16 # 21-07 Manizales - Caldas. Quien se denominará "**EL COARRENDATARIO**", conforme a las obligaciones de este contrato, durante el término de su duración, por el tiempo que permanezca el inmueble en poder del arrendatario y para todos los efectos legales acordamos celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que estipulamos bajo las siguientes cláusulas: **PRIMERO: SOLIDARIDAD** Las personas enunciadas que suscriben el presente contrato de arrendamiento y que hacen parte del denominado "EL ARRENDATARIO" y "COARRENDATARIO" responderán solidariamente por todas y cada una de las obligaciones que le corresponden al arrendatario no solamente durante el término principal del contrato, sino a través de la vigencia de las prórrogas y/o renovaciones tácitas o escritas, pactadas hasta la fecha de la restitución del inmueble. **OBJETO DEL CONTRATO:** EL ARRENDADOR entrega a EL ARRENDATARIO y este manifiesta recibir a entera satisfacción por medio del presente contrato un inmueble ubicado y especificado de la siguiente manera: **UN INMUEBLE PARA EJERCER EN ÉL, LA ACTIVIDAD COMERCIAL**, ubicado en el área urbana de Manizales Caldas., que hace parte de una construcción situada en el área urbana de la misma ciudad, así: Se trata de un **INMUEBLE UBICADO** en una edificación de tres (3) pisos, situada en la Carrera 16 Calle 21 esquina y está ubicado en el primer piso de la referida edificación con dirección exacta Carrera 16 # 21-07 Manizales Caldas. **SEGUNDA: CANON DE ARRENDAMIENTO POR EL**

**INMUEBLE:** Las partes estipulan que el canon de arrendamiento por el goce del inmueble antes descrito, será por la suma UN MILLÓN SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$ 1.680.000,00) M/cte, los cuales deberán ser cancelados todos los cinco primeros días de cada mes o de cada periodo mensual en forma anticipada en el domicilio del Arrendador, ubicado la Carrera 16 # 21-07 Manizales Caldas.

**PARÁGRAFO 1:** los periodos respectivos correrán entre las fechas del 1° al 30 de cada mes. **PARÁGRAFO 2:** si pasados los cinco (5) días iniciales de cada periodo mensual y el Arrendatario no hubiese cancelado el canon o precio del arrendamiento al ARRENDADOR, el primero o sea EL ARRENDATARIO, habrá incumplido el contrato, lo que dará derecho al ARRENDADOR para dar por terminado el contrato de arrendamiento y cobrar o hacer efectiva la CLÁUSULA PENAL prevista en este contrato e iniciar el correspondiente proceso de restitución y entrega del inmueble.

**TERCERO: DURACIÓN:** Las partes pactan que el término de duración del presente convenio es de doce (12) meses contados a partir del primero (1°) de marzo del dos mil veintiuno (2021). **TERMINACIÓN:** Fecha de terminación es marzo treinta y uno (31) de dos mil veintidós (2022). Los contratantes podrán prorrogarlo o dar por terminado mediante escrito por lo menos un mes de anticipación a su vencimiento.

**PARAGRAFO 1:** Las partes convenimos que en caso de que se venda el inmueble los ARRENDATARIOS entregarán el inmueble sin que el ARRENDADOR, tenga que pagar indemnización alguna dándole tiempo prudencial para desocupar, el cual no podrá ser superior a tres (3) meses. **PARAGRAFO 2:** De existir renovación se incrementará el canon vigente en ese momento en un el porcentaje autorizado por el gobierno nacional. **CUARTO: DESTINACIÓN:** los ARRENDATARIOS se comprometen a utilizar el inmueble objeto de este contrato para **LA ACTIVIDAD COMERCIAL**, establecimiento de comercio destinado a **CAFÉ-BAR**, en el cual, se venderán bebidas calientes y alcohólicas y no podrá darle otro uso, ni ceder, ni transferirle arrendamiento sin autorización escrita del ARRENDADOR Tampoco habrá lugar a reconocimiento de primas de ninguna naturaleza aquella que los arrendatarios denominan GOOD WILL DEL ESTABLECIMIENTO o buen nombre del establecimiento acreditado. **PARAGRAFO 1.** Por disposición verbal de mi padre GERMAN VARGAS TORO (Q.E.P.D.), quien en viada habia rentado este establecimiento de comercio desde años atrás al ARRENDATARIO, se le autoriza a subarrendar únicamente un espacio de 1.70 mts x 2.65 mts para un total de 5.5 metros cuadrados a la empresa de apuestas SU SUERTE; no obstante, NO SE AUTORIZA a subarrendar total o parcialmente cualquier otro espacio de dicho bien (artículo 53 del Código del Comercio). **PARAGRAFO 2.** El ARRENDATARIO es el responsable directo ante las autoridades sanitarias de la ciudad de Manizales de cumplir toda la normatividad que en materia de salubridad y seguridad se exige para este tipo de actividad comercial y en el evento de ser objeto de comparendos o sanciones generadas por negligencia, descuido y/o falta de interés en mantener el local limpio y en óptimas condiciones de servicio, estas sanciones no serán trasladadas al ARRENDADOR, pues es responsabilidad directa de ARRANDATARIO, quien así tenga cerrado el establecimiento de comercio por sanción deberá cancelar el valor de canon de arrendamiento completo. **PARAGRAFO 3:** El ARRENDADOR prohíbe expresa y terminantemente a los ARRENDATARIOS dar al inmueble una destinación para los fines relacionados a continuación: a) **Utilizar el inmueble para ejecutar actos en contra de la moral o buenas costumbres o para cometer ilícitos o permitir que sus instalaciones se encubran a personas que estén fuera de la Ley.** b) **Utilizar el inmueble como depósito o para ocultar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o para que en él se elabore, almacene, venda o se consuman drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachis, cocaína y sus derivados, morfina, heroína, metacualona, éxtasis y a fines.** c) **Guardar o permitir que se guarde en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del inmueble; en caso de que ocurriere dentro del inmueble enfermedad infecto contagiosa, será por cuenta de los arrendatarios los gastos de desinfección que ordene las autoridades sanitarias aún después de la terminación del contrato de arrendamiento.** **QUINTO:** **CLÁUSULA PENAL:** la mora en la entrega del inmueble cuando el ARRENDATARIO está obligado a entregarlo, de acuerdo con el código de comercio y el presente contrato, la mora en el pago del precio de arrendamiento por fuera del término previsto, la destinación del local para fines contra la moral, las buenas

costumbres, la higiene o para fines distintos al previsto, o el incumplimiento a cualquiera de las demás obligaciones que la Ley de este contrato imponen al ARRENDATARIO, dará derecho al ARRENDADOR para exigir la restitución del inmueble sin necesidad de requerir al ARRENDATARIO privada o judicialmente. En cualquiera de los eventos anteriormente citados, El ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR a título de cláusula penal la suma de dinero equivalente a Tres (3) cánones de arrendamiento vigentes a la fecha de presentarse el incumplimiento, la cual será exigible ejecutivamente, conforme al artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, en consecuencia este documento por sí sólo presta mérito ejecutivo, no solo para el cobro de la cláusula penal aquí pactada si no para el cobro de cánones insolutos, servicios públicos causados y no cancelados por el Arrendatario. Si El ARRENDATARIO desocupare el inmueble antes del vencimiento del contrato se dará estricta aplicación al artículo 2003 del Código Civil.

**SEXTO: RENUNCIA:** El ARRENDATARIO renuncia a los desahucios, requerimientos o reconvencciones de que tratan los artículos 2034, del Código Civil y 424 del Código de Procedimiento Civil y a todos requerimientos establecidos en las demás disposiciones legales, por lo tanto, un solo día de mora será suficiente para que El ARRENDADOR haga cesar el arrendamiento y exigir judicial y extrajudicialmente la restitución del inmueble.

**SÉPTIMO: SERVICIOS, COSAS O USOS CONEXOS O ADICIONALES:** El inmueble materia de este contrato se entrega al ARRENDATARIO con todos sus servicios, cosas o usos conexos y los inherentes al mismo, tales como agua, luz y demás servicios públicos domiciliarios que permiten el goce del mismo, los cuales serán de cargo del ARRENDATARIO.

**PARAGRAFO1:** El ARRENDATARIO declarara recibir el inmueble en buen estado de servicio conforme al inventario suscrito el cual puede encontrarse dentro de este mismo contrato o por separado y que se considera incorporado al contrato para todos los efectos legales, obligándose a conservar el inmueble en el mismo estado que lo recibe salvo el deterioro natural o por el uso legítimo. El ARRENDATARIO está obligado a efectuar las reparaciones locativas que sean necesarias para mantener el inmueble en el estado que lo recibieron estando obligados a:

- 1) Conservar la integridad interior de paredes, techos, pavimentos, baños y cañerías
- 2) Reponer los cristales de ventanas, puertas o tabiques.
- 3) Mantener las paredes, pisos, y demás partes interiores y externas del inmueble aseadas según los artículos 2029 y 2030 del Código Civil.

**OCTAVA: CESIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDADOR:** Podrá el ARRENDADOR en cualquier tiempo, ceder los derechos del presente contrato a un tercero, comprometiéndose El ARRENDATARIO a cumplir sus obligaciones con el cesionario desde la fecha en que tal acto ocurra y se le informe por escrito con un tiempo mínimo de tres (3) meses al ARRENDATARIO por cualquier medio autorizado por la ley, queda incluida la entrega personal. El ARRENDATARIO renuncia expresamente a la notificación de la cesión, la cual acepta desde ahora, no obstante, El ARRENDADOR informará de la cesión al ARRENDATARIO.

**NOVENA: MEJORAS:** Ninguna mejora podrá ser hecha por El ARRENDATARIO, sin la autorización escrita del ARRENDADOR. Si ellas se hicieren con o sin autorización del ARRENDADOR, El ARRENDATARIO las perderá y estas quedarán de propiedad del ARRENDADOR, por lo cual El ARRENDATARIO renuncia a cualquier reclamación judicial o extra judicial. En ningún caso El ARRENDATARIO tendrá derecho de retención sobre el inmueble por razón de mejoras.

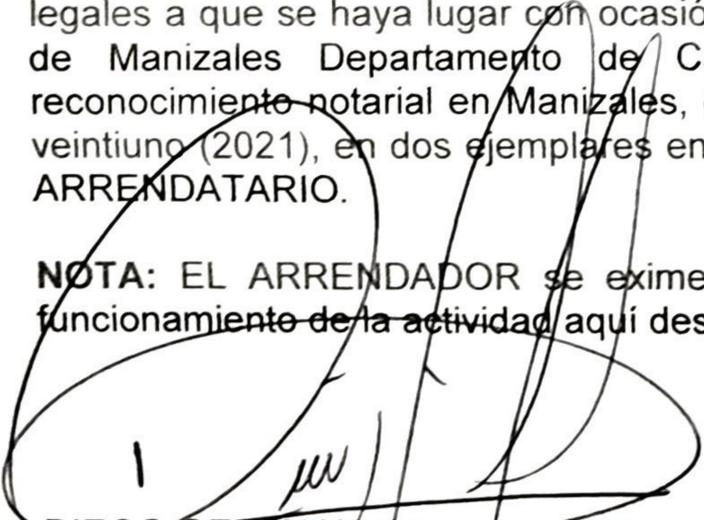
**DÉCIMO: PAGO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS:** El servicio de Energía Eléctrica, Agua, Aseo, recolección de basura, Alcantarillado, Teléfono, serán pagados por el ARRENDATARIO. El ARRENDATARIO deberá exhibir los recibos de los servicios públicos antes mencionados a la exigencia del ARRENDADOR, en cualquier momento y especialmente al finalizar el contrato, para lo cual el inmueble no se entenderá debidamente entregado, hasta acreditar la cancelación total de los servicios públicos o adicionales prestados y/o causados, adeudados o garantice que los pagará. Los simples recibos pagados por El ARRENDADOR, que correspondan al periodo de ocupación del inmueble por El ARRENDATARIO junto con el presente contrato, tendrán mérito ejecutivo para exigir su cobro judicial contra El ARRENDATARIO cuando este no los hubiese pagado o cancelado y correspondan al tiempo de ocupación del ARRENDATARIO en el bien inmueble. Si El ARRENDATARIO no cancelare en su oportunidad los servicios que le corresponden y como consecuencia las respectivas empresas públicas les suspendieren y/o retiraren los contadores correspondientes, este hecho

se tendrá como incumplimiento del contrato y El ARRENDADOR podría exigir la restitución Judicial del inmueble y podrá exigir ejecutivamente el pago de la sumas pendientes por servicios, reconexiones y/o reinstalaciones y demás obligaciones que se derivan como consecuencia del incumplimiento. Serán pruebas suficientes. las facturas o recibos de liquidación producidas por las correspondientes empresas públicas o prestadoras de los servicios y bastará la afirmación de que corresponden a servicios causados durante la época en que fue o estuvo ocupado el inmueble por El ARRENDATARIO e igualmente este declara recibir las instalaciones correspondientes con servicios en completo estado y en perfecto funcionamiento y no podrá hacer de ellos modificaciones sin consentimiento previo, por escrito del ARRENDADOR y sin solicitud de este a la empresa correspondiente. Son de cargo de él ARRENDATARIO los daños y perjuicios que puedan hacer efectivos las empresas públicas prestadoras de los servicios, en cualquier tiempo, por infracciones a su reglamento, ocurridas por culpa del arrendatario, lo mismo que el costo de reconexiones y en general los pagos que por esta causa se ocasionen. El ARRENDADOR no responderá en ningún caso por las deficiencias en la prestación de los servicios mencionados, ni por los daños que se causen en los aparatos instalados en el local como resultado de esas deficiencias en los servicios públicos. En todos los eventos aquí previstos sobre no pago de servicios, El ARRENDATARIO renuncia en forma expresa a los requerimientos privados o judiciales y se declaran deudores de toda suma que pague El ARRENDADOR, Igualmente el Arrendatario queda obligado de los impuestos que se deriven del establecimiento de comercio aquí arrendado y demás impuestos que el gobierno o la ley determinen para el arrendamiento de esta clase de inmuebles. **DÉCIMA PRIMERA:** EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños y perjuicios que El ARRENDATARIO pueda sufrir por causa atribuible a terceros, o culpa del arrendatario o de sus dependientes, ni por hurtos o siniestros causados por incendio, inundación o sismo entre otras. **DÉCIMA SEGUNDA:** LOS PREAVISOS PARA LA ENTREGA DEL INMUEBLE: Por parte de El ARRENDADOR y en los casos previstos en los" numerales 2 y 3 del artículo 518 del Código del Comercio, se dará con carta enviada por correo corriente o certificado a la dirección del inmueble con no menos de seis meses antes de vencimiento del término principal o de cualquiera de las prórrogas mensuales tácitas, ello cuando él Arrendatario tenga a título de tenencia más de dos (2) años. **DÉCIMA CUARTA: AVISOS:** El ARRENDADOR permitirá al ARRENDATARIO, bajo la responsabilidad de éstos, la colocación en el exterior del inmueble de uno o varios avisos comerciales, sin costo adicional siempre y cuando con la fijación de estos no se violen normas municipales sobre la colocación de avisos y/o normas del Reglamento de Propiedad Horizontal. **DÉCIMA QUINTA: INSPECCIÓN:** El ARRENDATARIO permitirá en cualquier tiempo las visitas que El ARRENDADOR, o la persona designada por este, o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación de inmueble u otras circunstancias que sean de su interés. **DÉCIMA SEXTA: COARRENDATARIO SOLIDARIO:** suscribe el presente contrato el señor: HERMILSUL MENJURA ESCOBAR identificado con la CC 10.236.200 de Manizales con domicilio en Carrera 16 # 21-07 Manizales - Caldas, en calidad de COARRENDATARIO, solidario, por lo cual se compromete con el ARRENDATARIO a cumplir con todas las obligaciones pecuniarias que se deriven del presente contrato de manera solidaria, sin necesidad de requerimiento previo por parte del ARRENDADOR para hacer valer ejecutivamente dichas obligaciones. **DÉCIMA SÉPTIMA: LABORALES:** es de recibo del ARRENDATARIO que todo personal que utilice en esta gestión (funcionamiento del establecimiento de comercio) es de su cuenta, riesgo, responsabilidad y en consecuencia cualquier reclamación de carácter laboral, o de cualquier tipo de responsabilidad contractual o Extracontractual, es ajena al ARRENDADOR. **DÉCIMA OCTAVA: RESTITUCIÓN:** El ARRENDATARIO restituirá el inmueble al ARRENDADOR a la terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas o de sus renovaciones en el mismo estado en que lo recibe, salvo el deterioro natural. **DECIMA NOVENA: ENTREGA:** El ARRENDADOR entrega el inmueble al ARRENDATARIO el primero (1) de marzo de dos mil veintiuno (2021), fecha desde la cual lo viene disfrutando y así El ARRENDATARIO, lo declara recibido, junto con los elementos que lo integran. **VIGESIMA: OBLIGACIONES DE EI ARRENDATARIO:** Serán obligaciones de El ARRENDATARIO además de las que

se desprenden de otras cláusulas del contrato; 1) EL ARRENDATARIO deberá usar y conservar la cosa, en los términos y de acuerdo a lo estipulado en el presente contrato, igualmente es obligado dar al bien inmueble y al establecimiento una destinación moral y lícita sin contravenir las estipulaciones contractuales. 2) EL ARRENDATARIO es obligado a efectuar de su cuenta las reparaciones locativas, convenidos y dentro de los plazos previstos. 3) EL ARRENDATARIO está obligado al pago de la renta en la forma y periodo al pago de la renta pendiente e indemnización de perjuicios cuando por su culpa diere lugar a la terminación del contrato, salvo que su responsabilidad presente persona idónea que le sustituya en el término restante del contrato, previa presentación de las seguridades y fianzas que le exija El ARRENDADOR. 5) Permitir el acceso al ARRENDADOR para efectuar inspección de éste en forma razonable y cuando se requiera la ejecución de reparaciones indispensables. Las demás derivadas de la naturaleza del contrato. **VIGESIMA PRIMERA: CAUSALES**

**DE TERMINACIÓN:** 1) Cuando llegada la fecha de este contrato inicial se realice por las partes el desahucio o notificación del deseo de terminación de contrato con antelación de seis (6) meses de su vencimiento. 2) Por el incumplimiento o violación de cualesquiera de las obligaciones del ARRENDATARIO lo que dará derecho a El ARRENDADOR para terminar el contrato y exigir la entrega del inmueble sin necesidad de esperar su terminación o a que se produzca el desahucio, ni de los requerimientos previstos conforme a la Ley. El ARRENDATARIO Y COARRENDATARIO renuncian a los requerimientos privados y judiciales establecidos en el artículo 2035 del C.C. y en general a todo requerimiento privado judicial para constituirlos en mora bastando como una de las causales de incumplimiento la mora de un solo periodo de arrendamiento. 3) Mutuo acuerdo entre las partes. 4) La destrucción total del inmueble. 5) Por sentencia judicial. 6) Por causa de explotación del inmueble para otros fines tintos de los estipulados en este contrato o extinción del derecho de El ARRENDADOR sobre la cosa por causa ajena a su voluntad. 7) por incumplimiento del contrato por parte del ARRENDATARIO. 8) Cuando El ARRENDADOR necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa substancialmente diferente, de la que tuviere El ARRENDATARIO. 9) Cuando el inmueble debe ser reparado, reconstruido, demolido o construido con obra nueva, que no puedan realizarse sin que sea entregado y desocupado el bien. 10) Cuando tenga que ser desocupado o demolido por orden de autoridad competente. 11) Cuando el bien arrendado se destine a actividades ilícitas. **VIGÉSIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD DE EL ARRENDATARIO:** EL ARRENDATARIO y COARRENDATARIO declaran que comprometen su responsabilidad personal y responden con sus bienes el cumplimiento de este contrato. **VIGESIMA TERCERA: DOMICILIO CONTRACTUAL:** Declaran las partes que para todos los efectos legales a que se haya lugar con ocasión de este contrato el domicilio es la ciudad de Manizales Departamento de Caldas. Para constancia y prueba con reconocimiento notarial en Manizales, el primero (1º) del mes de abril de dos mil veintiuno (2021), en dos ejemplares en original para el ARRENDADOR y copia El ARRENDATARIO.

**NOTA:** EL ARRENDADOR se exime de toda responsabilidad con relación al funcionamiento de la actividad aquí desarrollada.

  
DIEGO GERMAN VARGAS GUARIN  
C.C. 79.542.263 de Bogotá.  
ARRENDADOR.

  
JOSÉ EVERT ALZATE HENAO  
CC. 10.243.414 de Manizales.  
ARRENDATARIO.

**JOSÉ DARIO ÁLZATE HENAO**  
**CC. 10.227.881 de Manizales.**  
**COARRENDATARIO.**

... propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa  
... RESPONSABILIDAD DE EL COARRENDATARIO EL ARRENDATARIO Y  
... DOMINIO CONTRACTUAL. Declaran las partes que para todos los efectos  
... de Manizales, para el término de la presente, con  
... mil quinientos pesos (\$1.500.000) del mes de abril de dos mil  
... ARRENDATARIO  
... NOTA: Este documento es válido y auténtico en su totalidad con relación al  
... de Manizales, para el término de la presente, con  
... mil quinientos pesos (\$1.500.000) del mes de abril de dos mil  
... ARRENDATARIO