

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Zapatoca, Santander, Nueve (09) de Noviembre de dos mil Veintiuno (2021).

Viene al Despacho el presente proceso sobre restitución de inmueble arrendado propuesto mediante apoderada judicial por la Señora **DEBORA DURAN SANCHEZ** frente a los Señores **SERGIO ANDRES MELO BADILLO y ALEJANDRINA BADILLO LOPEZ**, con el fin de decidir lo que en derecho corresponda, lo cual se hace de la siguiente manera:

EL LITIGIO:

1. La Demanda:

Fue presentada mediante apoderada judicial el seis (6) de Marzo de dos mil veinte (2020), por la señora DEBORA DURAN SANCHEZ y aspira a que se efectúen las siguientes declaraciones:

PRIMERA: Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito el día 01 de octubre de 2018 entre DEBORA DURÁN SANCHEZ en calidad de arrendador y SERGIO ANDRES MELO BADILLO en calidad de arrendatario y la señora ALEJANDRINA BADILLO LÓPEZ en calidad de fiadora, debido a su incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, facturas de servicios públicos domiciliarios, subarriendo del inmueble y cambio de destinación.

SEGUNDA: Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la restitución del inmueble ubicado en la calle 16 No. 11-10 del Barrio Santa Bárbara a su representada.

TERCERA: Que de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia que lo ordene, se comisione al funcionario competente para que se practíquese diligencia de lanzamiento, esto sin perjuicio de la solicitud de restitución provisional contenida en el numeral 8º del artículo 384 del Código General del Proceso.

CUARTA: Que se condene a los demandados SERGIO ANDRES MELO BADILLO y ALEJANDRINA BADILLO LÓPEZ al pago en favor de la señora DEBORA DURÁN SANCHEZ de la cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento suscrito, por el incumplimiento de las obligaciones contractuales fijadas a su cargo.

QUINTA: Que se condene a los demandados SERGIO ANDRES MELO BADILLO y ALEJANDRINA BADILLO LÓPEZ al pago en favor de la señora DEBORA DURÁN SANCHEZ de las indemnizaciones a que haya lugar por la afectación del inmueble a causa del cambio de destinación del mismo.

SEXTA: Que se condene a los demandados al pago de costas y agencias en derecho en que incurra el demandante.

HECHOS:

PRIMERO: El día 01 de octubre de 2018 se suscribió entre la señora DEBORA DURAN SANCHEZ en calidad de arrendador; el señor SERGIO ANDRES MELO BADILLO en calidad de arrendatario y la señora ALEJANDRINA BADILLO LÓPEZ en calidad de fiadora, contrato de ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA del inmueble ubicado en la calle 16 No. 11-10 del Barrio Santa Bárbara de Zapatoca, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 326-6982 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zapatoca, cuyos linderos se encuentran contenidos en la escritura pública No. 049 del 14 de febrero de 1997 de la Notaria única de Zapatoca.

SEGUNDO: El término de duración del contrato se fijó en un año a partir del 01 de octubre de 2018 hasta el 02 de octubre de 2019.

TERCERO: Se estableció como canon mensual de arrendamiento inicial la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$250.000.00) pagaderos los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual al arrendador, fijándose un incremento anual equivalente al porcentaje por ley autorizado.

CUARTO: El inmueble fue arrendado para ser destinado a vivienda.

QUINTO: El día 01 de marzo de 2020 mi representada fue informada por vecinos del sector, que el señor SERGIO ANDRES MELO BADILLO había subarrendado el inmueble para desarrollar en el mismo la actividad económica de sala de belleza; sin contar con la autorización del arrendador para realizar este acto, cuestión que fue corroborada por ella al pasar por el inmueble.

SEXTO: Adicional a lo anterior, el señor SERGIO ANDRES MELO BADILLO desde el mes de Marzo del corriente empezó a generar retraso en el pago de los cánones de arrendamiento hasta el punto que al momento de la interposición de la presente demanda, adeuda los cánones de mayo, junio, julio, agosto y el mes de está en curso.

SEPTIMO: Con fundamento en el subarriendo, el cambio de destinación, la sustracción en el pago de los cánones de arrendamiento; mi representada averiguó el estado de cuenta de los servicios públicos domiciliarios, encontrando que el servicio de ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO ostenta una mora de nueve (9) meses por valor de QUINIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS NUEVE PESOS (\$560.309.00) a junio del año 2020, el servicio de ELECTRICIDAD igualmente se encuentra en mora de tres (3) meses con deuda por valor de TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINCE PESOS (\$329.015.00) a 27 de julio de 2020, aún no se ha podido establecer el estado de cuenta del servicio de gas.

OCTAVO: Teniendo en cuenta el incumplimiento por parte del señor SERGIO ANDRES MELO BADILLO del clausulado del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito en especial con los numerales 1 y 2 de la cláusula séptima del mismo; el pasado 30 de mayo del corriente se envió comunicación al señor

SERGIO ANDRES MELO BADILLO, a través de la cual se le informaba la TERMINACION DEL CONTRATO en razón a su incumplimiento.

NOVENO: En virtud de los hechos narrados, el 02 de junio del año en curso, se envió comunicación dirigida al INSPECTOR DE POLICIA DEL MUNICIPIO DE ZAPATOCA poniendo en conocimiento el incumplimiento contractual por parte del señor SERGIO ANDRES MELO BADILLO, así como el subarriendo del inmueble efectuado sin autorización del arrendador a la señora YURACY LORENA COROBO CAÑIZALES y su cambio de destinación; a fin de solicitar el apoyo de la autoridad competente a través de citación de los involucrados.

DECIMO: El pasado 22 de julio del corriente, entre mi poderdante y la señora YURACY LORENA COROBO CAÑIZALES se surtió AUDIENCIA DE CONCILIACION ante la INSPECCION DE POLICIA del municipio de Zapatoaca, dentro de la cual se suscribió ACUERDO CONCILIATORIO en los siguientes términos:

... **"PRIMERO:** Las señoras arriba identificadas libre y voluntariamente y de común acuerdo establecen los siguientes compromisos establecidos en los siguientes términos:

La señora **YURACY LORENA COROBO** se compromete a entregar un bien inmueble ubicado en CALLE 16 No. 11-10 del propiedad de la señora LAURA SANCHEZ MENDOZA a más tardar el día 22 de agosto de 2020, **ya que ella no figura como arrendataria ni es parte del negocio jurídico denominado contrato de arrendamiento, ni tampoco ha cancelado los cánones de arrendamiento de los últimos dos tres (mayo, junio y julio)"**... (Subrayado y negrilla fuera de texto).

DECIMO PRIMERO: En virtud de acuerdo suscrito ante la INSPECCION DE POLICIA del municipio de Zapatoaca, se envió carta a la señora ALEJANDRINA BADILLO LÓPEZ mediante la cual se le puso de presente los hechos ocurridos, el termino de entrega del inmueble, así como la implicación y obligaciones a las que está sujeta teniendo en cuenta la calidad de fiadora del señor SERGIO ANDRES MELO BADILLO. Así mismo se le ratificó al demandado a través de comunicación escrita la no renovación del contrato de arrendamiento por su incumplimiento contractual.

DECIMO SEGUNDO: El pasado 22 de agosto se cumplió el término otorgado a la señora YURACY LORENA COROBO CAÑIZALES para realizar la entrega formal y material del inmueble ubicado en la calle 16 No. 11-10 del Barrio Santa Bárbara; sin que se haya efectuado la misma; razón por la cual se expidió por parte del Inspector de Policía Douglas Sebastián Rueda Pimentel, ACTA DE NO CUMPLIMIENTO.

2. EL AUTO ADMISORIO:

Fue proferido el Veinte (20) de Octubre de dos mil Veinte (2020).

La señora ALEJANDRINA BADILLO LOPEZ mediante proveído del 10 de marzo de 2021 fue notificada por conducta concluyente del auto admisorio de la demanda y el señor SERGIO ANDRES MELO BADILLO se notificó del auto admisorio de la demanda por aviso el 5 de mayo de 2021.

Teniendo en cuenta que en el auto admisorio de la demanda se ordenó que la parte demandada debía cancelar los cánones adeudados así como los que se causaran en el curso del proceso, sin que lo hubieran hecho por auto calendado el 3 de septiembre de 2021 se ordenó no oír a la demandada señora ALEJANDRINA BADILLO LOPEZ en el presente proceso, de conformidad con lo previsto en el artículo 384 numeral 4 inciso tercero del C.G.P.

MOTIVACION:

3. FUNDAMENTO JURÍDICO:

3.1. El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento 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.

3.2. El artículo 2 de la ley 820 de 2003 define el contrato de arrendamiento de vivienda urbana así: "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".

3.3. El contrato de arrendamiento es un negocio bilateral, porque tanto arrendador como arrendatario toman y asumen cargos, deberes jurídicos; el primero debe entregar la cosa, objeto del contrato, al arrendatario y permitir que éste siempre pueda, mientras el negocio perdure, utilizar el bien respectivo para el fin propuesto y conocido por ambos. El segundo está urgido al pago de los períodos estipulados, del precio del arrendamiento. Cualquier vinculación o desconocimiento a ésta lo coloca en situación de incumplimiento del pacto, del contrato, lo que le permite al arrendador reclamar ante la jurisdicción la declaratoria de terminación del negocio y el reconocimiento de los respectivos perjuicios.

3.4. Cabe precisar, que todos los actos jurídicos conformados por los sujetos de derecho deben y tienen que cumplirse en la forma y términos como los han estipulado, hasta la naturaleza de las cosas y de los hombres lo permiten. Por esto, se ha consagrado e indicado en la ley positiva, que el contrato es una ley para las partes (artículo 1602 del Código Civil), y esto impone una cierta disciplina hacia el porvenir, por cuanto que todos los esfuerzos y empeños que deben superar los han de encausar el éxito del negocio que han celebrado. No puede un contratante, de buenas a primeras, cambiar y modificar el curso de las estipulaciones aceptados en el contrato y que fue entendida por ellos de la mejor buena fe y por esto se explica el artículo 1603 del Código Civil, en lo que a la ejecución de los

contratos se refiere, pues éstos deben realizarse de buena fe, obligando no solo a lo convenido, sino a todas las cosas que emanen precisamente de la naturaleza de la obligación y también a aquellos que por ley pertenecen a ella.

3.5. La Ley 820 de 2.003, en su artículo 9, señaló, como una de las obligaciones del arrendatario, la de "Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido".

3.6. El artículo 22 de la misma ley estableció como causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato entre otras: 1. "La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato". 2." La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario". 3." El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.

3.7. El artículo 2000 del Código Civil contempla: "El arrendatario es obligado al pago del precio o renta"

3.8. El artículo 384 numeral 3 del C.G.P., preceptúa: "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".

3.9. El artículo 384 numeral 4 inciso segundo del C.G.P. establece: "Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado 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 aquél".

3.10. Igualmente, el inciso tercero del numeral 4 del art. 384 del C.G.P, contempla que: "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 de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo".

4. CRÍTICA DE LA PRUEBA:

4.1. DE LA ACCIÓN:

4.1.1. Del documento obrante en proceso, se sabe que el primero (16) de Octubre de dos mil dieciocho (2018) entre los señores DEBORA DURÁN SANCHEZ y SERGIO ANDRES MELO BADILLO se celebró un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, inmueble ubicado en la calle 16 No. 11-10, de esta localidad; donde la primera cedía el inmueble en arriendo, y el segundo se comprometía a pagar un canon de arrendamiento en la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$250.000.00), pagaderos dentro de los primeros cinco días de cada período en mensualidades anticipadas. La duración del contrato se pactó por doce (12) meses a partir del 1º de Octubre de 2018, prorrogable a voluntad de las partes. En la cláusula tercera se dice de la destinación del bien, esto es, el uso para vivienda familiar y no podrá darle otro uso, ni ceder, ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita del arrendador, el incumplimiento de esta obligación dará derecho al arrendador para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En la cláusula sexta se señala las obligaciones especiales de las partes y en cuanto al **arrendador**: 1. Entregar al arrendatario el inmueble dado en arrendamiento el 1º de octubre de 2018 en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato. 2. Mantener el inmueble en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato 3. Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arriendo, y las locativas pero sólo cuando estas provienen de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la casa arrendada, y en cuanto al **arrendatario**: 1. Pagar al arrendador en el lugar y término convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. 2. Gozar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato. 3. Velar por la conservación del inmueble. 4. Restituir el inmueble a la terminación del contrato, el primero (1º) de Octubre de dos mil Diecinueve (2019) en el estado en que le fue entregado y poniéndolo a disposición del arrendador. El arrendatario restituirá el inmueble con todos los servicios totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso el arrendador se hará responsable por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por el arrendatario, salvo pacto expreso entre parte. 5. No hacer mejoras al inmueble sin autorización de arrendador, si las hiciere serán de propiedad de este. En la cláusula Séptima son causales de terminación del contrato en forma unilateral, por parte del ARRENDADOR entre otras 1. La no cancelación por parte del arrendatario del precio del canon o de los servicios públicos que ocasione la pérdida de conexión de los mismos. 2. El subarriendo, la cesión y cambio de destinación del inmueble sin consentimiento del arrendador. 3. Las mejoras, cambios y aplicaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa del arrendador o de la destrucción total del inmueble por parte del arrendatario. Por parte del ARRENDATARIO entre otras cláusula Octava. Cláusula penal: En el evento de incumplimiento cualquiera de las partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este contrato, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte una suma equivalente a (2) dos cánones de arrendamiento vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena. Cláusula Decima Primera: El arrendatario presenta como fiadora a la señora ALEJANDRINA BADILLO LOPEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.518.571, quien se hace responsable desde este momento de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el termino inicialmente pactado como durante sus

prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución real del inmueble al arrendador, por concepto de: arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato en caso que el Arrendatario incumpliere en este sentido.

Para el Despacho es claro, que en la prueba documental analizada en párrafo inmediatamente anterior, se demuestra a satisfacción, no solo la existencia del contrato de arrendamiento -cosa y precio-, sino además todas las estipulaciones que atañen al mismo.

4.1.2. Del contrato de arrendamiento escrito, se tiene en principio que la arrendadora, en éste caso la señora DEBORA DURAN SANCHEZ, está legitimada en la causa por activa, para deprecar las pretensiones de terminación del contrato y de restitución del inmueble; a su turno, el señor SERGIO ANDRES MELO BADILLO persona que aparece como arrendatario, y la señora ALEJANDRINA BADILLO LOPEZ como fiadora, están legitimados en la causa por pasiva, todo habida cuenta de la identidad de la demandante con las personas que la ley reconoce el derecho que se reclama y la identidad de los demandados con la persona frente a la cual se puede exigir la obligación correlativa.

4.1.3. En el plenario obra el contrato de arrendamiento, entre la arrendadora Señora DEBORA DURAN SANCHEZ y el Señor SERGIO ANDRES MELO BADILLO como arrendatario y como fiadora la señora ALEJANDRINA BADILLO LÓPEZ; así como factura del servicio público domiciliario de electricidad y constancia de información del estado de cuenta del servicio de electricidad emitida por ESSA ESP, como factura del servicio público domiciliario de Acueducto, Alcantarillado, Aseo emitida por SERVIZAPATOCA y copia de la Escritura Pública No. (049) del 14 de Febrero de 1997) de la Notaría de Zapatoca.

Las causales de restitución incoadas por los demandados son el subarriendo del inmueble, la mora en el pago de las mensualidades, pues no han cancelado los arriendos correspondientes a los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020; además adeudando nueve meses de servicio de Acueducto, Alcantarillado y Aseo por valor de QUINIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS NUEVE PESOS (\$560.309.00) y también se encuentran en mora de cancelar el servicio de Electricidad por valor de TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINCE PESOS (\$329.015.00). Con lo aquí señalado se demuestra plenamente las causales alegadas en la demanda.

El escrito del contrato de arrendamiento, no ha sido tachado en oportunidad, por lo que es plena prueba y en el mismo se expresó que la parte arrendataria debía pagar los cánones dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes y restituir el inmueble con todos los servicios totalmente al día y a paz y salvo y no subarrendar el inmueble.

Probatoriamente al no aparecer que los pagos de los cánones de arrendamiento los haya hecho la parte demandada en la forma en que se obligó, igualmente la no cancelación de los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado, Aseo y Electricidad, como también el subarriendo del bien inmueble,

estas circunstancias nos conducen a tener por demostrado los motivos incoados para la restitución del bien inmueble aludido en la presente acción judicial.

Por lo que advierte el Juzgado fue necesario que la demandante incoara la correspondiente demanda de restitución de inmueble arrendado que se constituyó en la causa genitora del presente proceso en el que resulta viable por medio de este fallo declarar terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana el cual quedó suscrito conforme al documento obrante en el proceso, debido al incumplimiento por parte del arrendatario demandada en el subarriendo del inmueble el pago de los cánones de arrendamiento y de los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado, Aseo y electricidad de los cuales se hizo alusión en los numerales 5, 6 y 7 de los hechos y numeral I de las peticiones de la demanda.

5. REFLEXIONES FINALES:

5.1. El Juzgado no advierte la existencia de vicios capaces de generar la nulidad de lo actuado. En otro aspecto, encuentra que al caso concurren los presupuestos procesales esenciales para pronunciar decisión de mérito.

5.2. Para el Juzgado es claro que se da las causales invocadas por la demandante, es decir, el subarriendo del bien inmueble, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento referidos en esta providencia, y la mora en la cancelación de los servicios públicos también aludidos lo que hace dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito por la Señora DEBORA DURÁN SANCHEZ, como arrendadora y los señores SERGIO ANDRES MELO BADILLO como arrendatario, y la señora ALEJANDRINA BADILLO LÓPEZ en calidad de fiadora, el (1º) Octubre de 2018 sobre el inmueble ubicado en la calle 16 No. 11-10 de esta municipalidad; cuyos linderos son: "Al ORIENTE. CON PREDIOS DEL VENDEDOR; AL NORTE: CON PREDIOS DE ALVARO ROJAS; AL OCCIDENTE: CON PREDIOS DE EXPEDIDO RUEDA; AL SUR: CON LA CALLE DIEZ Y SEIS (16), DESLINDANDO PAREDES. ESTE PREDIO SE SEGREGA DE UNO DE MAYOR EXTENSION UBICADO EN LA CARRERA ONCE (11) CON LA CALLE DIEZ Y SEIS (16) DE ESTA CIUDAD, MARCADAS SUS PUERTAS CON LOS NÚMEROS DIEZ Y SEIS CERO UNO (16-01) Y DIEZ Y SEIS CERO SIETE (16-07) POR LA CARRERA. Y ONCE CERO DOS (11-02) POR LA CALLE, DE EXTENSIÓN APROXIMADA DE CIENTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (176M²), DISTINGUIDO EN EL CATASTRO CON EL NÚMERO 01-0-079-005 EN DONDE APARECE ADEMÁS EL NÚMERO 11-10". (Escritura Pública No. 049 del 14 de febrero de 1997 de la Notaría de Zapatoaca)

5.3. Como consecuencia de lo anterior se ordenará a los Señores SERGIO ANDRES MELO BADILLO y ALEJANDRINA BADILLO LÓPEZ que en un plazo máximo de quince (15) días calendario, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, se proceda a hacer entrega real, material y efectiva a la arrendadora señora DEBORA DURAN SANCHEZ del bien inmueble ubicado en la calle 16 No. 11-10 de Zapatoaca, so pena de ser lanzados.

5.4. En cuanto a la cuarta y quinta petición invocada por la demandante no se accede a ello por no corresponder a las pretensiones del proceso que aquí se ventila.

5.5. La sexta pretensión invocada sale avante y se condenará a la parte demandada al pago de las costas y gastos originados con este proceso.

Por lo anteriormente expuesto, el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ZAPATOCA, SANTANDER, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARASE que los Señores **SERGIO ANDRES MELO BADILLO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.192.800.480 en su calidad de arrendatario y **ALEJANDRINA BADILLO LÓPEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 63.518.571 en su calidad de Fiadora incumplieron el contrato de arrendamiento celebrado el día primero (1º) de Octubre de Dos Mil dieciocho (2018) con la señora **DEBORA DURAN SANCHEZ** identificada con cédula de ciudadanía No.28.496.792 respecto del inmueble ubicado en la calle 16 No. 11-10 de esta municipalidad, por el subarriendo del inmueble, la mora en el pago de las mensualidades, pues no han cancelado los arriendos correspondientes a los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020; además adeudando nueve meses de servicio de Acueducto, Alcantarillado, Aseo, y también se encuentran en mora de cancelar el servicio de Electricidad.

SEGUNDO: En consecuencia, **DECLARASE** terminado el contrato de arrendamiento celebrado el primero (1º) de Octubre de Dos Mil Dieciocho (2018) entre Señores **SERGIO ANDRES MELO BADILLO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.192.800.480 en su calidad de arrendatario y **ALEJANDRINA BADILLO LÓPEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 63.518.571 en su calidad de Fiadora incumplieron el contrato de arrendamiento celebrado el día primero (1º) de Octubre de Dos Mil dieciocho (2018) con la señora **DEBORA DURAN SANCHEZ** identificada con cédula de ciudadanía No.28.496.792 sobre el inmueble ubicado en la calle 16 No. 11-10 de esta municipalidad cuyos linderos son: "AL ORIENTE. CON PREDIOS DEL VENDEDOR; AL NORTE: CON PREDIOS DE ALVARO ROJAS; AL OCCIDENTE: CON PREDIOS DE EXPEDIDO RUEDA; AL SUR: CON LA CALLE DIEZ Y SEIS (16), DESLINDANDO PAREDES. ESTE PREDIO SE SEGREGA DE UNO DE MAYOR EXTENSION UBICADO EN LA CARRERA ONCE (11) CON LA CALLE DIEZ Y SEIS (16) DE ESTA CIUDAD, MARCADAS SUS PUERTAS CON LOS NÚMEROS DIEZ Y SEIS CERO UNO (16-01) Y DIEZ Y SEIS CERO SIETE (16-07) POR LA CARRERA. Y ONCE CERO DOS (11-02) POR LA CALLE, DE EXTENSIÓN APROXIMADA DE CIENTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (176M²), DISTINGUIDO EN EL CATASTRO CON EL NÚMERO 01-0-079-005 EN DONDE APARECE ADEMÁS EL NÚMERO 11-10". (Escritura Pública No. 049 del 14 de febrero de 1997 de la Notaría de Zapatoca), en atención a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

TERCERO: SE ORDENA a los demandados Señores **SERGIO ANDRES MELO BADILLO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.192.800.480 en su calidad de arrendatario y **ALEJANDRINA BADILLO**

LÓPEZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 63.518.571 en su calidad de Fiadora hacer entrega real, material y efectiva del bien inmueble ubicado en la calle 16 No. 11-10 de esta municipalidad a la señora **DEBORA DURAN SANCHEZ** identificada con cédula de ciudadanía No.28.496.792, en un término máximo de **QUINCE (15) días** calendario, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, so pena de ser lanzados.

CUARTO : NO ACCEDER a las peticiones cuarta y quinta invocadas por la demandante de acuerdo a lo manifestado en la parte motiva de esta providencia.

QUINTO: CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada.

SEXTO : FIJANSE AGENCIAS EN DERECHO las cuales se liquidaran de conformidad con lo señalado en el artículo 366 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


SERGIO AUGUSTO RAMÍREZ SUPELANO
Juez