

Los Patios julio 27 de 2023

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNIVICIPAL DE LOS PATIOS

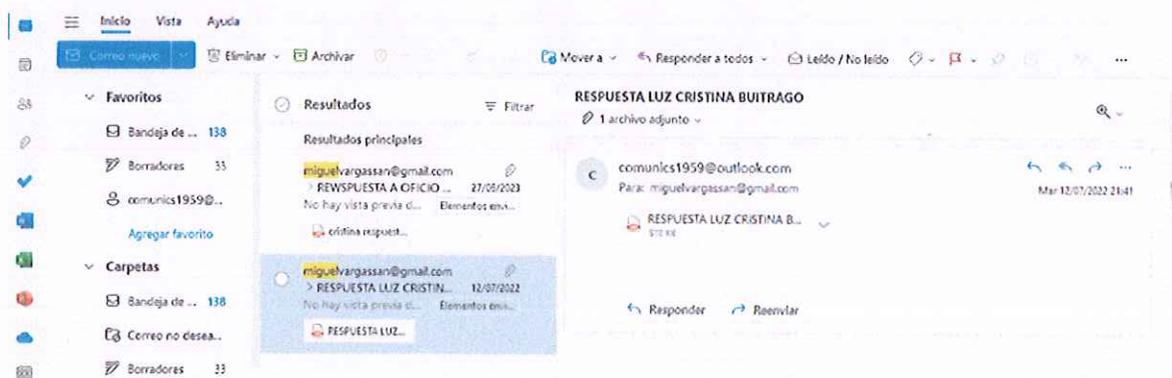
Correo Institucional: [j01cmunicipallospat@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cmunicipallospat@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Asunto	Contestación de la demanda
Radicado	54-405-4003-001-2023-00188-00
Demandante	MIGUEL ANTONIO VARGAS SANGUINO
Demandado	LUZ CRISTINA BUITRAGO

**HENRY ALBERTO SIERRA JAUREGUI** abogado en ejercicio, vecino de Cúcuta identificado con C.C. 13.441.174 portadora de la T.P. No. 283.384 del C.S.J. y obrando en este proceso en calidad de Apoderado de la señora LUZ CRISTINA BUITRAGO, **quiero dejar constancia de la poca escasa y diría que nula posibilidad de arreglo con la señora luz cristina Buitrago, por parte del señor miguel Vargas pues ha sido todo el tiempo evasiva y dilaciones, vulneración de derechos fundamentales y actuaciones que rayan en lo penal, pues le corto el servicio de agua al predio, actos que ampliare más adelante en el desarrollo del presente escrito que pudiéndose demostrar de la siguiente e forma**

Procedo a dar respuesta dentro del término legal, teniendo en cuenta que la subsanación de la demanda fue entregada a la señora cristina, recibió la documentación el día 13 de julio de 2023

1. El pasado 11 de junio de 2022 el señor MIGUEL VARGAS, envió un oficio a la señora Luz Cristina (folio 14) fiel copia del que está enviando adjunto a la demanda fechado el 10 de abril (anexo copia del oficio folio 15) al cual le di contestación el 12 de julio de 2022 sin recibir RESPUESTA (anexo copia de respuesta enviada al señor Vargas folio 15) el señor Vargas no anexa a la demanda el oficio enviado por el 1según oficio fechado el 11 de junio de 2022 (folio 14)



Correo Electrónico : [jasialhe2016@outlook.com](mailto:jasialhe2016@outlook.com)  
Celular 3157486881

2. En el mes de marzo, el Abogado Adolfo García, quien pudo DEMOSTRAR actuaba en representación de del señor MIGUEL VARGAS SANGUINO, contacto a la señora Luz Cristina Buitrago, cuando ella le planteó los inconvenientes presentados y la falta de compromiso por parte del señor MIGUEL VARGAS, quedó muy preocupado y le dijo que no tenía presentación lo que había hecho el señor ,Miguel quedó que iba a reunirse con el señor Miguel Vargas, y que una vez hablara con él y le planteara las inquietudes que le había comentado la señora luz cristina, nos comunicaría fecha, hora y lugar, para realizar el acuerdo conciliatorio., hecho que no se pudo llevar, porque el señor abogado nunca más volvió aparecer, lo que si pudo expresar durante los días que se reunió con la señora Cristina, fue de asombro y no podía creer la actitud asumida por el señor Vargas Sanguino , de cortar los servicios de Agua
3. Para terminar de enunciar las trabas y dilaciones del señor Vargas, se trasladan a la notificación de la demanda pues fue entregada en casa de mi prima CLAUDIA MAGALY BUITRAGO, identificada con Cédula de Ciudadanía N° 1.093.773.293, dirección Avenida 9 KDX 14-3-1 Km 9 de Pizarreal y no en la Dirección que aparece registrada en la demanda que es la dirección de mi domicilio, que corresponde a la ubicada en la calle 14 # KDX-9-1 permitiendo o buscando que mi 'poderdante no contestara oportunamente, desconociendo abiertamente, que solo hasta que el accionado tenga conocimiento y notificación del documento, es que empiezan a correr los términos. Afortunadamente, ingresé a la página de la rama judicial encontrándome con el estado N° 093

RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL LOS PATIOS LISTADO DE ESTADO C.G.P.						
ESTADO NO. 093				FECHA PUBLICACIÓN: 02/06/2023		
2023-188	RESTITUCIÓN	MIGUEL ANTONIO VARGAS SANGUINO	LUZ CRISTINA BUITRAGO	SE INADmite LA DEMANDA	01/05/2023	1

4. Realizadas las anteriores precisiones procedo a responder la demanda y frente a los hechos y pretensiones procedo a pronunciarme de la siguiente manera

## HECHOS

**PRIMERO:** ES CIERTO según documentos aportados por el demandante

**SEGUNDO:** Parcialmente cierto, porque el 70% se arrendó para el resguardo de caninos y felinos, teniendo en cuenta que la señora CRISTINA BUITRAGO, es animalista y tiene bajo su cuidado una asociación

**TERCERO:** es falso, se dio respuesta mediante correo electrónico el 27 de mayo de 2023 a las 14:45 sin recibir respuesta, (Anexo pantallazo del correo y copia del oficio de respuesta enviado) solamente la presente demanda, quiero dejar constancia que el 12 de julio de 2022 a las 7:30 p.m. se envió respuesta al otro oficio sin recibir respuesta, (Anexo pantallazo del correo y copia del oficio de respuesta enviado) además la señora Luz Cristina sostuvo conversaciones con el Abogado Adolfo García, comisionado por el señor Miguel Vargas, para que negociara y el señor Abogado, quedo que en próximos días concertaría una cita, para que la arrendataria fuera con su abogado a conciliar y nunca más apareció

REWSPUESTA A OFICIO DEL 10 DE ABRIL DE 2023

📎 1 archivo adjunto ▾



🕒 Reenvió este mensaje el Mié 31/05/2023 17:28.

HS henry alberto sierrajaurequí  
Para: miguelvargassan@gmail.com



Sáb 27/05/2023 14:45

📎 cristina respuesta a oficio de ...  
305 KB ▾

**CUARTO:** No es cierto, que estoy en mora, con el señor MIGUEL VARGAS, pues el mismo en el acta levantada con relación a la audiencia realizada el día 14 de febrero de 2022, en la inspección de policía del Municipio de Los Patios, expresando claramente lo que está plasmado en el folio 3 cito textualmente: ***“En primer lugar, me hago responsable de todos los daños que supuestamente causó, en primer lugar, exonero a la empresa privada de servicios SA ESP por cualquier daño ocasionado a los inmuebles de mi propiedad. En el segundo inciso del folio 3 cito al pie de la letra “Soy reiterativo que si existe alguna posibilidad de repararle algún daño a la señora Luz Cristina, no es responsabilidad de la empresa de servicios SA ESP yo he hablado con la señora que yo le reconozco algún daño ocasionado yo me hago responsable, pues le he dicho que yo se lo descuento del arriendo, los horcones, los adoquines que me diga y que yo con gusto me hago responsable pero no entiendo porque se cizaño con la empresa, Por lo tanto, doctora ya que estamos en la etapa conciliatoria que me digan cuánto es el daño y con gusto se lo descuento de los cánones de arrendamiento que***

Correo Electrónico : [jasialhe2016@outlook.com](mailto:jasialhe2016@outlook.com)

Celular 3157486881

*están en atraso, haciendo la salvedad que hasta el momento de los hechos estaba al día con los pagos de los cánones de arrendamiento, el problema se suscita cuando el señor se compromete a responder por los daños ocasionados con el cruce de cuentas con el arriendo, pero nunca dio la posibilidad de un dialogo directo para conciliar la deuda,*

**QUINTO:** NO es cierto, porque como se explicó en el punto anterior existe un compromiso adquirido por el señor MIGUEL VARGAS SANGUINO, en el sentido de hacer cruce de cuentas por los daños causados a la señora Luz Cristina Buitrago, con los cánones de arrendamiento y no ha sido posible pactar una cita para presentar la relación de daños con los costos para así de esta manera determinar, si quedan a mano o uno de los dos sale a deber, quedando demostrado una total falta de voluntad para solucionar el problema. Por parte del señor Vargas Sanguino.

**SEXTO:** Por obvias razones no tiene aplicabilidad, pues es claro que no ha existido incumplimiento por parte de mi poderdante, es la carencia de disponibilidad de tiempo por parte del señor MIGUEL VARGAS, para conciliar las cuentas y definir quién sale a deber

### A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas 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 FONDO y por lo tanto se desatiende lo solicitado por el demandante., de igual manera se condene en costas a la parte demandante y se imponga la sanción establecida en el Art. 86 del C.G.P por faltar a la verdad

Y mediante el trámite de incidente se ordene a la parte demandante indemnizar a mi cliente por los daños causados

#### **PRIMERA: INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN:**

Indica el demandante en los hechos Quinto y Sexto de la demanda que la arrendataria señora LUZ CRISTINA BUITRAGO se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento, PERO NO ESTIPULA los meses adeudados, pues los cánones de arrendamiento son propios de un contrato de arrendamiento y es claro que el ordinal cuarto de los hechos dice que el canon de arrendamiento podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje de ley, pero no aclara cuales son los meses en mora.

Del expediente las partes deben tener en cuenta el Acta elaborada en la inspección de policía (a la que se le debe dar plena validez)(**anexo copia del acta**) indicando por parte del señor Vargas de reconocer los daños ocasionados haciendo cruce de cuentas

con el canon de arrendamiento. Que hasta ese momento dejan el contrato con presunción de estar a paz y salvo. Entonces si en el acta se dice que las partes se encuentran hasta ese momento a paz y salvo, quiere decir que, de ahí, para atrás, no hay deudas, y esta se producen a partir del ingreso de la maquina oruga a realizar unas obras necesarias para el suministro de agua del sector, ocasionando unos daños de gran importancia, en la propiedad, tomada en arriendo por la señora Cistina

Desde la fecha en que se firmó el acta, febrero 14 de 2022 hasta la fecha de la presentación de la demanda junio 01 de 2023) han transcurrido más de 15 meses aproximadamente, entonces cómo van a cobrar lo es claro según el acta que se anexa, que no se debe establecer una deuda en favor de cualquiera de las partes hasta tanto no se defina a cuánto asciende el valor de los daños causados a la señora Luz Cristina, y poder efectuar el cruce de cuentas, según lo plasmado en el folio 1 del Acta levantada por el Inspector de Policía del inciso 4 en la manifestación del Dr. JAVIER ALONSO ARIAS PARADA, PRESENTÓ COMO VALOR DE LOS DAÑOS LA SUMA DE CATORCE MILLONES CUATROCIENTS CUARENTA MIL PESOS M/L. (\$14'440.000.00)

## PRESENTACION DE LOS HECHOS

### INCONSISTENCIAS:

Muy respetuosamente y Con el fin de darle una claridad meridiana al proceso me permito muy Respetuosamente detallar los hechos que rodearon este caso y que permita al señor Juez realizar un análisis y la valoración racional de las pruebas de acuerdo con las reglas de la sana crítica trascendiendo las reglas estrictamente procesales, porque la obligación legal de motivar razonadamente las decisiones no se satisface con el simple cumplimiento de las formalidades.

Por el contrario, los instrumentos legales son un medio para alcanzar la verdad de los hechos que interesan al proceso y esta función solo se materializa mediante procesos lógicos, epistemológicos, semánticos y hermenéuticos que no están ni pueden estar reglados por ser extrajurídicos y pertenecer a un plano bien distinto al del tecnicismo dogmático. Así lo precisó la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia.

La apreciación individual y conjunta de las pruebas según la sana crítica, es un método de valoración que impone a los falladores reglas claras y concretas para elaborar sus hipótesis sobre los hechos a partir del uso de razonamientos lógicos, analógicos, tópicos, probabilísticos y de cánones interpretativos adecuados, que constituyen el presupuesto efectivo de la decisión.

Por tal motivo y por lo anteriormente expuesto procedo a efectuar un detallado y cronológico relato, el cual permite colegir que la demanda presentada por el señor Miguel Vargas por representación de la Dra. SANDRA YANETH CAMPEROS ALDANA,

no se trata sino de una estratagema más del señor VARGAS SANGUINO, para dilatar la responsabilidad de reconocer el pago por los daños ocasionados por la EMPRESA PRIVADA DE SERVICIOS S.A. ESP.,

1. Según oficio fechado el 08 de Noviembre de 2021 remitido por la Empresa Privada de Servicios, firmada por Pablo Carvajal Suarez, Dirigido a Miguel Antonio Vargas Sanguino, (anexo fotocopia de oficio folio) donde solicitaban autorización temporal, para remover obstáculos necesarios que se encontraban dentro de la propiedad, que para la fecha de los hechos ostentaba la tenencia del bien en calidad de arrendataria la señora Luz Cristina Buitrago y nunca fue informada de las obras que iban a realizar, estaba la programación de reparación de la red de acueducto, la cual conllevaba a a realizar excavación de terreno donde era necesario ocupar temporalmente el predio y remover los cultivos de plátano, banano, remover cercas y demás obstáculos, transitar en el terreno y la utilización de Maquinaria Equipos autorizados, Maquina de excavación pesada y reitero que en ningún momento fue informada y puesta en conocimiento del oficio Remitido al propietario del predio y este autorizo la realización de las obras, sin ni siquiera comunicarme.

Una vez que ya sabemos que el propietario del inmueble no tiene derecho a entrar en el mismo mientras el inquilino esté viviendo ahí, es hora de hacer referencia a los textos legales que amparan al arrendatario en este sentido.

La Constitución, en su artículo 18.2 establece que “el domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito”. Así, después de haber firmado el contrato de alquiler y excepto cuando el inquilino haya cometido una falta muy grave, **el arrendador no puede entrar en casa del arrendatario** salvo que sea con el permiso de éste.

Además de todas las referencias legales que hemos mencionado, si el dueño entra en la casa cuando el inquilino no está y además lo hace sin su consentimiento, se estará enfrentando a un delito de allanamiento de morada que se castiga con pena de prisión de 6 meses a 2 años.

Las normas generales que regulan el contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana no consagran expresamente el alegado derecho del arrendador-propietario de mostrar o exhibir el bien con el fin de ejercer su derecho a disponer libremente de la cosa, facultad derivada del derecho de dominio, a su vez garantizado constitucionalmente en el artículo 58 de la Carta. En ausencia de estipulación contractual, corresponde a la autoridad judicial competente resolver los litigios que puedan presentarse en desarrollo del contrato de arrendamiento, determinar -a la luz de los preceptos, valores y principios constitucionales y demás normas que componen el ordenamiento- el contenido y alcance de los derechos y las obligaciones en cabeza de los contratantes. El derecho del

arrendador-propietario de penetrar en el inmueble arrendado con el objeto de mostrarlo a los interesados en su adquisición, no está consagrado en la Constitución ni se desprende de la misma. En el marco legal y contractual del arrendamiento, de existir como derecho, sería en todo caso residual respecto del derecho de uso y goce del bien que corresponde al arrendatario. Las partes - o en su ausencia el Juez ordinario -, podrán con base en la ley y en el contrato establecer su existencia o descartarla.

El orden constitucional no admite el ejercicio abusivo de los derechos reconocidos en la Carta. Se abusa de un derecho constitucional propio cuando su titular hace de él un uso inapropiado e irrazonable a la luz de su contenido esencial y de sus fines. El abuso es patente cuando injustificadamente afecta otros derechos y, también, cuando su utilización desborda los límites materiales que el ordenamiento impone a la expansión natural del derecho, independientemente de que se produzca en este caso un daño a terceros. La Corte no pretende eliminar ni desechar la hipótesis de un posible abuso de su derecho contractual por parte del arrendatario, que de configurarse deberá ser advertido y sancionado por el juez ordinario, sin que en ese evento aquél - se reitera - adquiera naturaleza constitucional.

### **INVOLABILIDAD DE DOMICILIO/MANDAMIENTO JUDICIAL**

Solo excepcionalmente, en caso de existir una orden judicial expresa que autorice el registro del domicilio para los fines, por los motivos y con las formalidades establecidas en la ley, puede la autoridad ingresar al inmueble destinado a servir de casa de habitación. Nótese que la norma constitucional no contempla la penetración coactiva de particulares al espacio físico y espiritual de una persona y de su familia para cumplir propósitos exclusivamente comerciales.

El propietario de una vivienda no tiene derecho a entrar en el inmueble alquilado mientras el inquilino esté viviendo allí, con un contrato de alquiler firmado. Y así lo dice la Constitución: «el domicilio es inviolable»

Aunado a su inobservancia a responderme el oficio que presenté motivado por el requerimiento que me hizo de no continuar ni renovar el contrato que suscribimos, y en donde muy respetuosamente me permitía comunicarle que hasta tanto no negociáramos y conciliáramos los daños y perjuicios que me ocasionaron con la maquina oruga y como quedó establecido en el acta de la audiencia realizada el día 14 de febrero del año en curso, según el Artículo 232 de ley 1801 de 2016 el señor MIGUEL VARGAS se comprometió a reparar los daños ocasionados, haciéndose responsable recalcando que lo descontaba del arriendo,.

### RESPUESTA DE PARTE EL ARRENDADOR

La respuesta que recibí, del señor Vargas **FUE MANDAR A CORTAR EL SERVICIO DEL AGUA**, Por lo tanto, a priori, el arrendador no puede cortar los servicios a un inquilino que no paga. Si finalmente adopta esta medida, **puede considerarse falta o delito de coacciones, e incluso como arrendatario puedo exigirle el reconocimiento y pago de los daños y perjuicios causados por la falta de suministro de Agua, los cuales no solo corresponde a los daños materiales sino morales y Fisiológicos**, pues tengo a mi cuidado 25 perros y 18 gatos y también se puede tipificar maltrato animal, razón por la cual usted señor juez en su sana crítica y valoración probatoria, puede correr traslado a la fiscalía, y el mismo señor Vargas sanguino, está aportando la prueba en el contrato de arrendamiento que adjunta con el numeral 1.3 , en la parte posterior del contrato después del texto que dice En constancia de lo anterior. Se firma por las partes el día. Aparece una anotación realizada de su puño y letra por parte del señor MIGUEL VARGAS SANGUINO, que reza Textualmente:

**LA VIVIENDA SERA UTILIZADA EN UN 70% PARA RESGUARDO DE CANINOS Y FELINOS**

### **DERECHO FUNDAMENTAL AL AGUA-Concepto y fundamento**

*El agua se considera como un derecho fundamental y, se define, de acuerdo con lo establecido por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, como "el derecho de todos de disponer de agua suficiente, salubre, aceptable, accesible y asequible para el uso personal o doméstico". El agua se erige como una necesidad básica, al ser un elemento indisoluble para la existencia del ser humano. El agua en el ordenamiento jurídico colombiano tiene una doble connotación pues se erige como un derecho fundamental y como un servicio público. En tal sentido, todas las personas deben poder acceder al servicio de acueducto en condiciones de cantidad y calidad suficiente y al Estado le corresponde organizar, dirigir, reglamentar y garantizar su prestación de conformidad con los principios de eficiencia, universalidad y solidaridad.*

*La protección que le otorga el ordenamiento constitucional al derecho al agua se complementa y fortalece por lo dispuesto en el ámbito internacional, pues esta normatividad, de acuerdo con el artículo 93 de la Constitución, se erige como normas con rango constitucional o como standards internacionales que sirven como pautas de interpretación de los derechos que hacen parte del sistema jurídico colombiano.*

*Cuando la suspensión del servicio tenga como consecuencia el desconocimiento de derechos constitucionales de sujetos especialmente protegidos, afecte*

*gravemente las condiciones de vida de toda una comunidad o a los establecimientos de especial protección constitucional, las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios pueden y, según las circunstancias del caso, deben adoptar la decisión de continuar prestando el servicio a un usuario moroso. Respecto del corte del servicio de acueducto a los sujetos de especial protección constitucional, la medida se toma especialmente desproporcionada, ya que aunque ésta persigue un fin constitucionalmente legítimo, que es la garantía de la prestación eficiente, continúa e ininterrumpida de los servicios públicos a todos los usuarios y es idónea para alcanzar el objetivo perseguido, los beneficios obtenidos con su aplicación son menores que los sacrificios a que son expuestos los titulares del derecho fundamental al agua.*

con base a lo anteriormente expuesto, procedo a relacionar el listado de los daños y perjuicios, generados a mi poderdante los cuales describo de la siguiente manera:

- A. Han transcurrido 17 meses sin contar con el servicio de Agua potable porque el señor MIGUEL VARGAS, lo ordeno suspender y le ha tocado que recurrir a la vecina María de Jesús Cáceres, para que le suministrara el Tancado de agua a razón de \$10.000 pesos y utilizo Cuatro (4) servicios semanales equivalente a DOS MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL (\$2'720.000..oo) pesos .
- B. La suma de CINCO MILLONES (\$5.000. 000.oo) DE PESOS Correspondiente a los sembrados de PLATANO, LECHOZA, AHUYAMA, TOMATE, entre otros.
- C. Instalación de la cerca UN MILLON ( \$1.000.000.oo) de pesos
- D. Mantenimiento De La Casa Lote DOS MILLONES QUINIENTOS MIL (\$2'500.000.OO) PESOS M/L
- E. Reinstalación de Horcones y abertura de huecos TRESCIENTOS SESENTA (\$360. 000.oo) PESOS M/L
- F. Los perros mordieron a un niño venezolano y me toco responder por los gastos TRESCIENTOS CINCUENTA MIL (\$350. 000.oo)
- G. El cuidado del perro que me llevó para que lo cuidara y nunca le trajo alimento
- H. Me ocasiono daños fisiológicos por amenazas injuria y calumnias
- I. Reconozco que debo servicio de luz a CENS-EPM SEISCIENTOS MIL PESOS (\$ 600. 000.oo)

- J. Debe arriendo \$7.200.000, deuda que se Acumuló después del incidente, porque hasta antes de los hechos me encontraba

### **CONCLUSIONES**

Por lo anterior considero señor Juez, que en el fondo de este asunto lo que hay es una FALTA DE DISPOSICIÓN por parte del Arrendatario, para cumplir con el compromiso adquirido y plasmado en el acta levantada por el Inspector de Policía de los Patios o cualquier otro caso, pero no un contrato de arrendamiento incumplido.

Todo lo anterior lo informo al Despacho, según lo narrado a este defensor, por los demandados y agregan además que todo lo pueden confirmar las personas que indicaré en las pruebas y que están dispuestos a declarar como testigos para aclarar los hechos.

### **PRUEBAS**

- ❖ Téngase la documental presentada con la demanda

### **TESTIMONIALES**

- ❖ Si el Señor Juez considera necesario para aclarar que en el proceso realmente no existe el asunto discutido, puede solicitar los testimonios de:
- ❖ MARÍA DE JESÚS CÁCERES. (Vecina)
- ❖ Interrogatorio de parte, sírvase citar y hacer comparecer al demandante MIGUEL ANTONIO VARGAS SANGUINO, para que bajo la gravedad de juramento, absuelva un interrogatorio, que oportunamente se le formulara según fecha y hora que su Despacho fije.

**DOCUMENTALES**

- ❖ Copia de oficio de fecha 11 de junio de 2022 emitido por el señor Miguel Antonio Vargas Sanguino (Folio14)
- ❖ Respuesta Proferida por Luz Cristina Buitrago a oficio de fecha 11/06/2022 (folio 15 )
- ❖ Copia de oficio de fecha 10 de abril de 2023 emitido por el señor Miguel Antonio Vargas Sanguino (Folio 16)
- ❖ Respuesta Proferida por Luz Cristina Buitrago a oficio de fecha 10/04/2023 (folio 17 )
- ❖ Oficio emitido por pablo carvajalino Suarez Empresa Privada de Servicios de fecha 08/11/2022 solicitando ocupación temporal para reparación de redes de acueducto (folio 18)
- ❖ Acta de Audiencia en la Inspección de policía de los patios (folio 19)

**ANEXOS**

- ❖ Poder para actuar
- ❖ Los señalados en el Acápite de pruebas

**COMPETENCIA Y CUANTÍA**

Sigue siendo suya Señor Juez.

## NOTIFICACIONES

- ❖ Para cualquier inquietud adicional, respuesta, o notificación al presente escrito favor dirigirlo a la calle 10 AN # 3 A-46 Barrio Paraíso el Bosque celular 3157486881 Correo [jasialhe2016@outlook.com](mailto:jasialhe2016@outlook.com)

Atentamente



HENRY ALBERTO SIERRA JAUREGUI  
C.C. 13.441.174 DE Cúcuta  
T.P. 283.384 del C. S. de la J.



**HENRY ALBERTO SIERRA JAUREGUI**

*Abogado Titulado*

*Administrativo - Civil - Laboral - Familia - Seguros*

San José de Cúcuta, 28 de junio de 2023

Señores

**JUZGADO 1º CIVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS**

archivo@votacionjccm.gov.co, ram@jccm.gov.co

E. S. D.

**Asunto: PODER**

**LUZ CRISTINA BUITRAGO** mayor de edad, soltera, domiciliada y residenciada en Calle 14 N°KDX-9-1 Barrio Fitzcarrald identificado con cédula de ciudadanía número 37.279.026 expedida en Cúcuta, obrando en nombre propio y por medio del presente escrito, me permito manifestar que confiero poder especial amplio y suficiente a Doctor **HENRY ALBERTO SIERRA JAUREGUI** identificado con la cédula de ciudadanía número 13.441.174 de Cúcuta y portador de la Tarjeta Profesional número 283.384 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura para que en su nombre y representación, responda la demanda de Restitución de inmueble arrendado presentada por el señor Miguel Antonio Vargas Sanguino, hasta que se presente fallo o conciliación de la misma.

El apoderado queda facultado en los términos de este mandato y conforme a lo establecido en el Art. 77 del Código General del Proceso para recibir, desistir, transigir, sustituir, conciliar judicial y extrajudicialmente y resumir el presente memoria poder, además para tener acceso al expediente, solicitar copias, información, presentar memoriales o escritos peticionarios, tutela y todas las demás actuaciones que la ley válidamente le permita para la defensa de todos mis derechos e intereses.

Atentamente,

*Luz Cristina Buitrago*

**LUZ CRISTINA BUITRAGO**

C.C. No 37.279.026 expedida en Cúcuta

**ACEPTO**

**HENRY ALBERTO SIERRA JAUREGUI**

C.C. No 13.441.174 de Cúcuta

T.P. No. 283.384 del C.S.J.

Correo Electrónico: [jasialhe2016@outlook.com](mailto:jasialhe2016@outlook.com)  
Celular 3157486881

Los Patios, 11 de Junio del 2022

Señora

LUZ CRISTINA BUITRAGO

C.C. No.37'279.026 de Cúcuta

No. Celular 3125249586

Calle 14 No. KDX -9-1-A Barrio pizarreal y /o calle 3 S No. 10-104 – pizarreal

No. Celular 3125249586

Municipio de Los Patios

Ciudad-

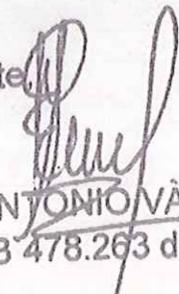
ASUNTO: Preaviso para terminación de contrato de arriendo

MIGUEL ANTONIO VARGAS SANGUINO, mayor y vecino de Los Patios, identificado como aparece al pie de la firma, obrando como propietario del inmueble que Usted ocupa como arrendataria desde el 13 de Julio del 2020, a la fecha, comedidamente me permito informarle que es mi voluntad no continuar ni renovar el contrato suscrito con usted, de la vivienda situada en la Calle 14 No. KDX -9-1-A Barrio pizarreal y/o calle 3 S No..10-104 del Barrio Pizarreal, dándolo por terminado, teniendo en cuenta lo estipulado en las cláusulas 7, 8 y 9 del contrato de arriendo W-06299796; es decir, por mora en el pago de los cánones de arriendo mas los incrementos de ley adeudados desde el mes de Junio del 2021 al mes de Junio del 2022, es decir doce (12) meses, la no cancelación de servicios públicos y el pago de cláusula penal.

Así mismo le solicito la entrega del inmueble para el día el 13 de Julio del 2022.

Recibiré notificaciones en Av. 10B No 1 A5 -69 pensilvania del Municipio de Los Patios. Correo: miguelvargassan@gmail.com

Atentamente

  
MIGUEL ANTONIO VARGAS SANGUINO  
C. C. No.13'478.263 de Cúcuta.

Los Patios, Julio 12 de 2022

Señor

**MIGUEL ANTONIO VARGAS SANGUINO**  
AVENIDA 10B N°1 A5-69 Barrio Pensilvania  
Municipio de Los Patios  
E. S. D.

Cordial saludo

ASUNTO: Respuesta Oficio Junio 11 Solicitud terminación extemporánea Contrato de arrendamiento N° W-061299796

Con sorpresa y estupor, recibí, el oficio donde me informa sobre el interés de solicitar la Terminación extemporánea de contrato referenciado en el Asunto (o sea antes de agosto 01 de /2022 fecha de terminación del contrato; desconociendo lo preceptuado en la Ley 820 de 10 de julio/2003 "artículo 22 inciso 8 literal c que cita **textualmente**: *El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:*" ... seguidamente consignan en el escrito Cito textualmente "*Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas de un contrato de compraventa y el pago de una indemnización equivalente al precio de Tres (3) meses de arrendamiento, monto que usted tendrá a su disposición una vez proceda a la entrega formal de llaves, revisión de pago de facturas de servicios públicos, cuotas de administración, estado final del inmueble y demás actos que hacen parte del protocolo de la terminación en consenso*"

como se puede apreciar, claramente, reitero que no se acoge al contenido de la Ley 820 de 10 de julio/2003, no cumple con lo exhortado en la mencionada ley que reza El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al **arrendatario a través del servicio postal autorizado**, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento, no se cumplió lo que manda la norma, la cual ordena enviar la comunicación a través de Servicio Postal Autorizado.

Así mismo el propietario de la vivienda expresa cito textualmente: "*Comedidamente me permito informarle que es mi voluntad no continuar ni renovar el contrato suscrito con usted, de la vivienda situada en la calle 14 N° KDX-9-1 Barrio Pizarreal y/o calle 3 S N° 10-14 DEL Barrio pizarreal, dándolo por terminado, teniendo en cuenta lo estipulado en las clausulas 7, 8 y 9 del contrato de arriendo W-06299796-, es decir por mora en el pago de los cánones de arriendo, más los incrementos de ley adeudado desde el mes de junio de 2021 a junio de 2022, es decir doce (12), meses*

*La no cancelación de servicios públicos y el pago de la cláusula penal  
Así mismo le solicito la entrega del inmueble para el día 13de julio del 2022*

Cuando el arrendador por su mera voluntad desea dar por terminado el contrato de arrendamiento, el numeral 7 del artículo 22 de la ley 820 de 2003, expresa:

**"7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble"** (subraya fuera del texto original). Norma incumplida pues debe comunicar con antelación no menor a tres (3) meses

Analicemos entonces los requisitos:

1. **La terminación debe darse durante las prórrogas:** Es importante señalar, que aquí la ley no está diciendo que debe darse la terminación "a la fecha de vencimiento del termino inicial" o "a la fecha de vencimiento de sus prórrogas"; sino que, condiciona esta forma de terminación que se debe dar "durante las prórrogas", es decir, en cualquier momento del contrato, sin embargo, en estricto sentido no le permite al arrendador terminar el contrato antes de la fecha del vencimiento inicial.
2. **Debe notificarse un preaviso al arrendatario con una antelación no menor a 3 meses:** Significa que el arrendador no puede sorprender al arrendatario y pedirle que entregue el inmueble de forma inmediata, es un derecho del arrendatario, tener un lapso mínimo de 3 meses para tener tiempo de buscar un nuevo inmueble en el cual vivir.
3. **El pago de una indemnización:** La cual es equivalente 3 meses del canon de arrendamiento vigente; Es decir, si el canon de arrendamiento convenido es de \$ 350.000, la indemnización a favor del arrendatario será la suma de \$ 1'050.000,00.

El numeral 8 del artículo 22 de la ley 820 del 2003, establece unas causales especiales, bajo las cuales el arrendador **NO TENDRÁ QUE PAGAR INDEMNIZACIÓN** al arrendatario, estas causales son 3: 1. Cuando el propietario lo necesite para su propia habitación; 2. Cuando deba hacer una demolición o reparación que requieran que el inmueble este desocupado; y, 3. Por cumplimiento de una obligación originada de un contrato de compra venta.

Además de estas causales especiales, requiere los siguientes requisitos:

1. **Podrá terminar únicamente a la fecha del vencimiento inicial o de sus prórrogas:** Es decir, la terminación no puede darse en cualquier momento, sino únicamente, a la fecha de terminación.

**Ejemplo:** mi contrato de arrendamiento 2019, y la última prórroga se realizó el 01/02/2021 finaliza el 30 de enero del 2022 (término del contrato 1 año), el

propietario no puede enviar el preaviso en el mes de junio solicitando que le entregue en julio; ¡No!, tiene que enviar el preaviso a más tardar el 30 de noviembre del 2021, para que el arrendatario restituya a la fecha del vencimiento del contrato, siendo esta el 30 de enero del 2022.

2. **Debe notificarse un preaviso al arrendatario con una antelación no menor a 3 meses**
3. **Caución en dinero equivalente a 6 meses de arrendamiento:** La ley exige que el arrendador debe realizar una caución (deposito) equivalente a 6 meses de arrendamiento a favor del arrendatario, con el fin, de garantizar el cumplimiento de la causal invocada.

Aunque existen algunas generalidades como que en un contrato de arrendamiento concurren un arrendatario y un arrendador, la normatividad colombiana aclara que algunos detalles y en especial las cláusulas pueden variar de acuerdo a lo acordado entre las dos partes.

De acuerdo el Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana, Ley 820 de 2003, existen unas obligaciones y derechos fundamentales que deben prevalecer en todos los casos, afirmando que en "el contrato de arrendamiento de vivienda urbana 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".

Es así como los derechos que tengo como arrendataria entre otros son:

1. Recibir el inmueble por parte del arrendador, en la fecha y en el estado acordado en el contrato.
2. Disfrutar de la propiedad con el acceso a los servicios públicos y otros relacionados al inmueble.
3. Acceder a una constancia o recibo correspondiente a cada período pagado.
4. Ser notificado con antelación de los aumentos en el canon de arrendamiento y a partir de cuándo será efectivo. Estos montos no podrán superar el IPC (Índice de Precios al Consumidor) del año inmediatamente anterior al reajuste y solo podrán realizarse cada doce meses.

5. Dar por terminado el contrato en caso de que el arrendador incumpla en la correcta prestación de los servicios o en otros casos definidos por el artículo 24 de la Ley 820, entre los que se destaca que se presente una "incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal del inmueble".
6. Saber con un mínimo de 3 meses de antelación si el arrendador necesita el inmueble antes de la fecha establecida en el contrato. Así mismo en estos casos, conforme al artículo 22 de la misma Ley, si yo como inquilino cumpla con la obligación de entrega en la fecha acordada tiene derecho a recibir una indemnización de tres meses de arrendamiento.

Ante la violación de alguno de estos derechos como arrendatario, acudo a los recursos que me permite la Ley, razón por la cual planteo muy respetuosamente realicemos una verdadera conciliación, que es la primera vía, para evitar procesos engorrosos que nos generen momentos difíciles, como el de hoy el cual me profirió amenazas y yo no soy persona de peleas, pero también lucho cuando hay injusticias como las que ha cometido conmigo y se las expongo de la siguiente forma con el fin que negociemos un acuerdo conciliatorio.

1. Con respecto a la voluntad de no continuar ni renovar el contrato, motivado por un presunto incumplimiento de las cláusulas 7, 8 y 9 del contrato de arriendo W-06299796, mora en el pago de los cánones de arriendo más los incrementos de ley adeudados presuntamente desde el mes de junio de 2021 a junio de 2022 y la no cancelación de Servicios Públicos.

#### RESPUESTA A PUNTO 1

Muy respetuosa, pero enérgicamente rechazo su actuar desmedido y carente de todo orden legal y ético. Porque usted, fue consiente, de los problemas y dificultades que me acarrearón por la muerte de mi hermano, días en que Ud. se acercaba a la casa y yo le entregaba abonos y Ud. los recibía.

2. Co respecto a os servicios públicos, quiero sentar la más enérgica protesta, por la vulneración en contra del suscrito, dentro del derecho a la Dignidad humana, ya que fue vapuleada mi dignidad, porque primero mando a cortar el suministro de Agua, siendo un derecho fundamental, además que es un servicio que no puede faltar en la vida de los seres humanos e inconsultamente fue cortada y tácitamente tomaron la decisión de no conectarme EL SERVICIO de agua.

3. En el oficio de la por usted presentado se **Solicita la Entrega del inmueble mañana Trece (13) de julio de 2022**, muy respetuosamente me permito comunicarle que no están dados los hechos facticos, hasta tanto no negociemos y conciliemos los daños que me ocasionaron con la maquina oruga y como quedó establecido en el acta de la audiencia realizada el día 14 de febrero del año en curso, según el Artículo 232 de ley 1801 de 2016 usted se comprometió a reparar los daños ocasionados, haciéndose responsable recalcando que lo descontaba del arriendo, por lo tanto ratifico la necesidad de efectuar la conciliación con el cruce de cuentas y definir si salgo a deberle o Ud. me queda debiendo, lo invito para que defina o escoja fecha para la realización de la Conciliación.

Para cualquier inquietud adicional, duda, respuesta o notificación al presente escrito favor dirigirlo a a calle 14 N° KDX-9-1-A Barrio Pizarreal y/o Calle 3S N° 10104 Pizarreal, Celular 3125249586 correo : maye\_2011\_2012@live.com

Cordialmente,

*LUZ CRISTINA BUITRAGO*

**LUZ CRISTINA BUITRAGO**  
C.C. 37.279.026 de Cúcuta

Los Patios, 10 de abril del 2023

Señora

LUZ CRISTINA BUITRAGO

C.C. No.37`279.026 de Cúcuta

No. Celular 3125249586

Calle 14 No. KDX -9-1-A Barrio pizarreal y /o calle 3 S No. 10-104 – pizarreal

Municipio de Los Patios

Ciudad-

ASUNTO: Preaviso para terminación de contrato de arriendo

MIGUEL ANTONIO VARGAS SANGUINO, mayor y vecino de Los Patios, identificado como aparece al pie de la firma, obrando como propietario del inmueble que Usted ocupa como arrendataria desde el 13 de Julio del 2020, a la fecha, comedidamente me permito informarle que es mi voluntad NO continuar ni renovar el contrato suscrito con usted, de la vivienda situada en la Calle 14 No. KDX -9-1-A Barrio pizarreal y/o calle 3 S No..10-104 del Barrio Pizarreal, dándolo por terminado, teniendo en cuenta lo estipulado en las cláusulas 7, 8 y 9 del contrato de arriendo W-06299796; es decir, por mora en el pago de los cánones de arriendo más los incrementos de ley adeudados desde el mes de Junio del 2021 al mes de Abril del 2023, es decir veintidós (22) meses, la no cancelación de servicios públicos y el pago de cláusula penal.

Así mismo le solicito la entrega del inmueble para el día el 13 de Julio del 2023. Cabe anotar que ya se le solicito la entrega del inmueble en el año 2022, sin que, hasta la fecha de hoy abril 10 de 2023, haya dado cumplimiento.

Recibiré notificaciones en Av. 10B No 1 A5 -69 pensilvania del Municipio de Los Patios. Correo: miguelvargassan@gmail.com

Atentamente,



MIGUEL ANTONIO VARGAS SANGUINO

C. C. No.13`478.263 de Cúcuta.

Los Patios, mayo 06 de 2023

Doctor

**MIGUEL ANTONIO VARGAS SANGUINO**

AVENIDA 10B N°1ª5-69 Barrio Pensilvania

Municipio de Los Patios

E. S. D.

Cordial saludo

ASUNTO: Respuesta a oficio emitido por usted el 10n de abril de 2023.

En respuesta a su oficio fechado el 10 de Abril del año en curso, donde me anuncia su voluntad de la no continuación ni renovación del contrato de arrendamiento, dándolo por terminado teniendo en cuenta lo estipulado en las cláusulas 7, 8 y 9 del contrato de arrendamiento W-06299796, por las supuesta mora en los pagos de cánones de arriendo más los incrementos de ley, adeudados desde el mes de junio de 2021, de igual manera solicita la entrega del inmueble para el día 13 de julio de 2023, acotando que ya había solicitado la entrega del inmueble de 2022, por lo anteriormente expuesto procedo a dar contestación, de la siguiente manera:

1. En la Acta proferida por la Inspección de policía de Los Patios el 14 de febrero de 2022 y firmada por JAIRO ISDORO BRÍÑEZ, Inspector de Policía Urbano, JAVIER ALFONSO ARIAS PARADA, Apoderado de la Suscrita, El Apoderado de la Empresa de Servicios Públicos S.A. E.S.P., MIGUEL ANTONIO VARGAS SANGUINO y la suscrita LUZ CRIISTINA BUITRAGO, quedo plasmado en el folio Tres (3) lo siguiente cito textualmente: *lo expresado por usted señor MIGUEL VARGAS: En primer lugar me hago responsable de todos los daños que supuestamente causo, en primer lugar, exoneró a la empresa privada de servicios SA ESP, por cualquier daño ocasionado a los inmuebles de mi propiedad.*
2. Según oficio remitido por la Empresa Privada de Servicios, firmada por Pablo Carvajalino Suarez, Dirigido a Miguel Antonio Vargas Sanguino, donde solicitaban autorización temporal, para remover obstáculos necesarios que se encontraban dentro de la propiedad, que para la fecha de los hechos ostentaba la tenencia del bien en calidad de arrendataria y nunca fui informada de las obras que iban a realizar, estaba la programación de reparación de la red de acueducto, la cual conllevaba a a realizar excavación

de terreno donde era necesario ocupar temporalmente el predio y remover los cultivos de plátano, banano , remover cercas y demás obstáculos, transitar en el terreno y la utilización de Maquinaria Equipos autorizados , Maquina de excavación pesada y en ningún momento fui informada y puesta en conocimiento del oficio Remitido al propietario del predio,, como lo ordena la Ley .

Una vez que ya sabemos que el propietario del inmueble no tiene derecho a entrar en el mismo mientras el inquilino esté viviendo ahí, es hora de hacer referencia a los textos legales que amparan al arrendatario en este sentido. La Constitución, en su artículo 18.2 establece que “el domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito”. Así, después de haber firmado el contrato de alquiler y excepto cuando el inquilino haya cometido una falta muy grave, **el arrendador no puede entrar en casa del arrendatario** salvo que sea con el permiso de éste.

Además de todas las referencias legales que hemos mencionado, si el dueño entra en la casa cuando el inquilino no está y además lo hace sin su consentimiento, se estará enfrentando a un delito de allanamiento de morada que se castiga con pena de prisión de 6 meses a 2 años.

En este caso, el arrendatario está en todo su derecho de presentar una demanda contra el propietario por este motivo. Sin embargo, uno de los principales problemas para demostrar este hecho radica en las pruebas. Si no se cuenta con ningún testigo, grabación o testimonio, lo más recomendable es cambiar la cerradura de la puerta, ya que una denuncia sin pruebas no sirve de mucho.

Las normas generales que regulan el contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana no consagran expresamente el alegado derecho del arrendador-propietario de mostrar o exhibir el bien con el fin de ejercer su derecho a disponer libremente de la cosa, facultad derivada del derecho de dominio, a su vez garantizado constitucionalmente en el artículo 58 de la Carta. En ausencia de estipulación contractual, corresponde a la autoridad judicial competente resolver los litigios que puedan presentarse en desarrollo del contrato de arrendamiento, determinar -a la luz de los preceptos, valores y principios constitucionales y demás normas que componen el ordenamiento- el contenido y alcance de los derechos y las obligaciones en cabeza de los contratantes. El derecho del arrendador-propietario de penetrar en el inmueble arrendado con el objeto de mostrarlo a los interesados en su adquisición, no está consagrado en la Constitución ni se desprende de la misma. En el marco legal y contractual del arrendamiento, de existir como derecho, sería en todo caso residual respecto del derecho de uso y goce del bien que corresponde al arrendatario. Las partes - o en su ausencia el

Juez ordinario -, podrán con base en la ley y en el contrato establecer su existencia o descartarla.

El orden constitucional no admite el ejercicio abusivo de los derechos reconocidos en la Carta. Se abusa de un derecho constitucional propio cuando su titular hace de él un uso inapropiado e irrazonable a la luz de su contenido esencial y de sus fines. El abuso es patente cuando injustificadamente afecta otros derechos y, también, cuando su utilización desborda los límites materiales que el ordenamiento impone a la expansión natural del derecho, independientemente de que se produzca en este caso un daño a terceros. La Corte no pretende eliminar ni desechar la hipótesis de un posible abuso de su derecho contractual por parte de la arrendataria, que de configurarse deberá ser advertido y sancionado por el juez ordinario, sin que en ese evento aquél - se reitera - adquiera naturaleza constitucional.

#### **INVOLABILIDAD DE DOMICILIO/MANDAMIENTO JUDICIAL**

Solo excepcionalmente, en caso de existir una orden judicial expresa que autorice el registro del domicilio para los fines, por los motivos y con las formalidades establecidas en la ley, puede la autoridad ingresar al inmueble destinado a servir de casa de habitación. Nótese que la norma constitucional no contempla la penetración coactiva de particulares al espacio físico y espiritual de una persona y de su familia para cumplir propósitos exclusivamente comerciales.

El propietario de una vivienda no tiene derecho a entrar en el inmueble alquilado mientras el inquilino esté viviendo allí, con un contrato de alquiler firmado. Y así lo dice la Constitución: «el domicilio es inviolable

3. Aunado a su inobservancia a responderme el oficio que presenté motivado por el requerimiento que me hizo de no continuar ni renovar el contrato que suscribimos, y en donde muy respetuosamente me permitía comunicarle que hasta tanto no negociáramos y conciliáramos los daños y perjuicios que me ocasionaron con la maquina oruga y como quedó establecido en el acta de la audiencia realizada el día 14 de febrero del año en curso, según el Artículo 232 de ley 1801 de 2016 usted se comprometió a reparar los daños ocasionados, haciéndose responsable recalcando que lo descontaba del arriendo,.

por lo tanto ratifico la necesidad de efectuar la conciliación con el cruce de cuentas y definir si salgo a deberle o Ud. me queda debiendo, lo invito para que defina escogiendo fecha para la realización de la Conciliación , motivada por su decisión de autorizar los trabajos por medio de los cuales me generaron los daños y perjuicios Agravados por su actitud arbitraria

de solicitar el corte del servicio de Agua, a sabiendas que era una decisión y maniobra absolutamente ilegal y es la empresa de servicios públicos la que tiene la potestad legal de impedirlo, pues la Ley 142 de 1994 expresamente señala que no sólo se debe contar con la orden del propietario o suscriptor del contrato de servicios públicos sino con el usuario (es quien está utilizando el inmueble) en caso de ser distinto al mismo suscriptor.

Por lo tanto, a priori, el arrendador no puede cortar los servicios a un inquilino que no paga. Si finalmente adopta esta medida, **puede considerarse falta o delito de coacciones, e incluso como arrendatario puedo exigirle el reconocimiento y pago de los daños y perjuicios causados por la falta de suministro de Agua, los cuales no solo corresponde a los daños materiales sino morales y Fisiológicos, los cuales describo de la siguiente manera:**

- A. Han transcurrido 17 meses sin contar con el servicio de Agua potable y me ha tocado que recurrir a la vecina María de Jesús Cáceres, para que me suministrara el Tancado de agua a razón de \$10.000 pesos cada uno y Cuatro meses (4) servicios por semana
- B. Los daños ocasionados al bien objeto de esta controversia Correspondiente a los daños ocasionados a los sembrados sembrados de PLATANO, LECHOZA, AHUYAMA, TOMATE, entre otros.
- C. Instalación de la cerca
- D. Mantenimiento De La Casa Lote
- E. Reinstalación de Horcones y abertura de huecos
- F. Los perros mordieron a un niño venezolano y me toco responder por los gastos
- G. El cuidado del perro que me llevó para que lo cuidara y nunca le trajo alimento
- H. La aptitud asumida por usted contra la suscrita Me ocasiono daños fisiológicos por amenazas injuria y calumnias, afectando tanto mi estado mental como físico.

I. Reconozco que debo servicio de luz a CENS-EPM

J. Debo arriendo, deuda que se Acumuló después del incidente, porque hasta antes de los hechos me encontraba al día

Como usted puede apreciar en mi escrito, existe la necesidad perentoria para reunirnos y conciliar las diferencias, dejo a su entera disposición para que determine Lugar y hora para dilucidar las desavenencias de una vez por todas y definir quien le debe a quien, ruego me informe si usted lo va hacer por intermedio de abogado, me lo comunique para yo buscar el mío.

Espero respuesta al correo comunic1959@outlook.com

Cordialmente,

LUZ CRISTINA BUITRAGO

**LUZ CRISTINA BUITRAGO**  
C.C. 37.279.026 de Cúcuta



# EMPRESA PRIVADA DE SERVICIOS S.A. ESP.

NIT. 890.505.508-7

Los Patios, 08 de Noviembre de 2021

Señor  
PROPIETARIO DEL PREDIO  
Atención: VARGAS SÁNGUINO MIGUEL ANTONIO  
AV 10 CALLE 14 KDX 9-A PISARREAL  
Presente;

**Asunto: SOLICITUD DE OCUPACION TEMPORAL PARA REPARACION DE REDES DE ACUEDUCTO DE LA EMPRESA PRIVADA DE SERVICIOS SA ESP**

Apreciado usuario, por medio de la presente nos dirigimos a usted muy respetuosamente con el fin de solicitarle autorización para la ocupación temporal y remover obstáculos necesarios que se encuentren en el inmueble ubicado en AV 10 CALLE 14 KDX 9-A PISARREAL, específicamente en la parte posterior del lote, esto de acuerdo a lo establecido en el Decreto 302 del 2000, Artículo 57, con la finalidad de realizar una excavación del terreno para hacer una reparación de la red de acueducto que afecta de manera colectiva el suministro de agua potable a más de 8000 personas de los sectores a los cuales les prestamos el servicio, donde es necesario ocupar temporalmente el predio y remover los cultivos de plátano banano, remover cercas y demás obstáculos, transitar en el terreno, adelantar las obras de reparación de la red y ejercer vigilancia de la misma.

**Fecha:** Desde el Día 09/11/2021 a las 8:00 am hasta el día 13/11/2021 a las 6:00 pm

**Personal Autorizado:** Operarios y Técnicos de la Empresa Privada de Servicios debidamente identificados.

**Maquinaria y/o Equipos Autorizados:** Maquina de Excavación pesada

**Vehículos:** No aplica

Sin más que agregar;

Atentamente.

**EMPRESA PRIVADA DE SERVICIOS**

FIRMA AUTORIZADA  
NIT. 890505508-7

  
Pablo Carvajalino Suarez

Por la Empresa Privada de Servicio SA ESP

*Recibido*  


 ALCALDIA DE LOS PATIOS	<b>DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO Y PLANEACIÓN</b>	<b>Código: FCS02-12</b>
	<b>ACTA DE DILIGENCIA</b>	<b>Versión: 04</b>
	<b>FORMATO</b>	<b>Aprobado: 01/12/2017</b>

**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER**  
**MUNICIPIO DE LOS PATIOS**  
**INSPECCIÓN DE POLICÍA RURAL**  
**AUDIENCIA ART. 232 DE LEY 1801 DE 2016**

En el Municipio de Los Patios, el catorce (14) días del mes de febrero de año 2022, siendo las Diez (10:00 a.m.), se hicieron presentes ante mí. **la señora: LUZ CRISTINA BUITRAGO** identificado con cedula de ciudadanía No. 37.279.026, con domicilio en el KDX-A-PISARREAL junto con su apoderado **JAVIER ALFONSO ARIAS PARADA** identificado con cedula de ciudadanía No. 13.463.391 portador de la tarjeta profesional No. 306.488 y en calidad de citante, y el señor: **MIGUEL ANTONIO VARGAS SANGUINO** identificado con cedula de ciudadanía No. **13.478.263**; y el señor **JAIRO ELIAS ORTEGA VELASQUEZ**, identificado con cedula de ciudadanía no. 1.093.772.051, portador de la tarjeta profesional No. 337.026 del Consejo Superior de la judicatura. En calidad de apoderado la empresa PRIVADA DE SERVICIOS S.A. ESP en calidad de citados, la presente audiencia se hace por presuntos hechos contrarios a la sana convivencia, tranquilidad y molestia.

Una vez, **la señora: LUZ CRISTINA BUITRAGO** identificado con cedula de ciudadanía No. 37.279.026.

Quien manifiesta que le concede el uso de la palabra al abogado, y se le conceda personería jurídica. A lo cual el Despacho procede a darle el uso de la palabra al doctor **JAVIER ALFONSO ARIAS PARADA** identificado con cedula de ciudadanía No. 13.463.391 portador de la tarjeta profesional No. 306.488 del Consejo Superior de la Judicatura, quien manifiesta lo siguiente:

*En representación de la señora LUZ MARINA BUITRAGO, quiero manifestar que el día 23 de octubre del 2021, en horas de la tarde ingresó al predio donde reside la señora cristina Buitrago es la tenedora del bien inmueble y de manera abrupta fue interrumpida la tranquilidad de los que allí habitan, cuando ingresan una maquina tipo industrial una oruga que le causó tipos de daños que tienen que ver con el piso que la señora habia arreglado con el bien inmueble que ella tiene arrendado, de igual manera unos árboles frutales fueron dañados, árboles que estaban en fecha de cosecha, arboles de plátano 20; arboles de lechoza 20; 2500 adoquines de hormigón le dañaron 8 horcones dañaron un portón pero ya lo arreglaron, partieron unos vidrios, pues al invadirle la casa de manera abrupta. Al día de hoy los daños causados esta por la suma de \$ 14.440.000.00 millones de pesos moneda corriente. Quiero recalcar y ser muy enfático que el ingreso a esta*

**LOS PATIOS CORAZON DE TODOS**

e-mail: [inspecciondepolicia@lospatios-nortedesantander.gov.co](mailto:inspecciondepolicia@lospatios-nortedesantander.gov.co)  
Calle 35 N° 3-80 Barrio Doce de Octubre Telefono: 5829959 Ext. 112

 ALCALDIA DE LOS PATIOS	<b>DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO Y PLANEACIÓN</b>	<b>Código: FCS02-12</b>
	<b>ACTA DE DILIGENCIA</b>	<b>Versión: 04</b>
	<b>FORMATO</b>	<b>Aprobado: 01/12/2017</b>

*propiedad fue de manera abrupta, no fue consensuada con la tenedora en ningún momento. También hicieron algunos otros daños, pero al día de hoy los han reparado.*

*Esta incursión de manera abrupta también puso en riesgo los animales que mi prohijada tiene en la vivienda, ella tiene un albergue de paso para animales, lo que algunos al hecho que altero la tranquilidad se escaparon y causaron daños a transeúntes y vecinos.*

*Quiero dejar claro que algunos de los daños que se causaron los han reparado, tal como es el portón y la cerca que es hecha en caña fue reparada.*

*Es importante aclarar que estos daños fueron causados por la empresa privada de servicios SA ESP.*

*Pretensión: solicitamos respetuosamente se nos arregla o compense de alguna manera el daño causado. En el caso de las plantas, que se nos pague el valor equivalente a la producción de los arboles la cual asciende a la suma de \$ 14.440.000.00 pesos moneda corriente.*

Acto seguido una vez escuchada a la parte querellante y con su solicitud se da la palabra al señor al señor **JAIRO ELIAS ORTEGA VELASQUEZ**, identificado con cedula de ciudadanía no. 1.093.772.051, portador de la tarjeta profesional No. 337.026 del Consejo Superior de la judicatura. En calidad de apoderado la empresa PRIVADA DE SERVICIOS S.A. ESP En calidad de querellado.

*No nos asiste animo conciliatorio.*

*Si bien es cierto, la empresa realizó dichos trabajos se hizo con el respectivo permiso del propietario del bien, la señora querellante arrendó el bien para habitación mas no para siembra de cultivos, si no para un 70% de resguardos de caninos y felinos, si bien es cierto los trabajos que se realizaron en el bien de propiedad del señor MIGUEL VARGAS, fueron de suma urgencia pues no realizarlos hubiese sido imposible continuar desarrollando el objeto social de la empresa de servicios públicos, como lo es suministrar el agua a mas de cinco mil personas de ese sector del municipio de los Patios, en cuanto a los daños que la querellante aquí hace mención tengo para manifestar que las plantas fueron sembradas por el propietario del bien en cuanto a la cerca ya fue reparado adjunto recibo de pago adjunto recibo de pago que fue firmado por la misma querellante. En base a los de los árboles frutales solicito sea escuchado el propietario del bien. Cabe resaltar que la empresa siempre ha obrado en pro de mejorar la atención y prestación del servicio de agua para los usuarios y suscriptores de la misma. En conclusión, no nos asiste animo conciliatorio.*

**LOS PATIOS CORAZON DE TODOS**

e-mail: [inspecciondepolicia@lospatios-nortedesantander.gov.co](mailto:inspecciondepolicia@lospatios-nortedesantander.gov.co)  
Calle 35 N° 3-80 Barrio Doce de Octubre Telefono: 5829959 Ext. 112

 <b>ALCALDIA DE LOS PATIOS</b>	<b>DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO Y PLANEACIÓN</b>	<b>Código: FCS02-12</b>
	<b>ACTA DE DILIGENCIA</b>	<b>Versión: 04</b>
	<b>FORMATO</b>	<b>Aprobado: 01/12/2017</b>

A continuación, se le otorga la palabra al propietario del bien inmueble arrendado al señor **MIGUEL VARGAS**, identificado con cedula de ciudadanía No. 13.478.263 de Cúcuta.

*En primer lugar, me hago responsable de todos los daños que supuestamente causo, en primer lugar, exoneró a la empresa privada de servicios SA ESP, por cualquier daño ocasionado a los inmuebles de mi propiedad. El predio No. 01-01-0067-0119-00 con matrícula inmobiliaria No. 260-119897. Estamos hablando en el aire doctora yo le traigo carta catastral donde está el predio que yo le arrende a ella. Yo le puse los horcones, prefirió colocar una cerca que mide más de 30 mts, yo sembré los árboles de plátano, esos de papaya es mentira. El predio son 580 mts que ella disfruta sin ella darme un peso. Que dio origen a esto yo tenía 2000 ladrillos de obra y 500 bloques vitrificados y los extendió con la cerca, por la húmeda se me fue perdiendo y pues la señora instalo un candado doctora a un lote que no le arrendé doctora cuando veo es que hay una fuga de agua y ahí donde le informo a la empresa que hay una fuga de agua, yo le dí permiso a la empresa para que ingresara por el lote que en ningún momento le arrendé a la señora, los adoquines que dicen doctora los sembré yo todo eso es mío la verdad es que no me ha pagado arriendo y ahora los árboles sí. Los daños que argumenta el abogado de la señora, los vidrios están dañados porque la señora tuvo una rencilla con otra persona que dañaron esas cosas. Los horcones, los adoquines, los plátanos fueron sembrados por mí. El ingreso por el predio fue por un bien inmueble diferente al que yo le arrendé a la señora. Que la convivencia con la señora es uy dura.*

*Soy reiterativo que si existe alguna posibilidad de repararle algún daño a la señora luz cristina no es responsabilidad de la empresa de servicios SA ESP, yo he hablado con la señora que yo le reconozco algún daño ocasionado yo me hago responsable, pues le he dicho que yo se lo descuento del arriendo. Los horcones, los adoquines que me diga y que yo con gusto me hago responsable pero no entiendo porque se cizañó con la empresa. Por lo tanto, doctora ya que estamos en la etapa conciliatoria que me digan cuanto es el daño y con gusto se lo descuento de los cánones de arrendamiento que están en atraso. aporte certificado de libertad y tradición del bien y la carta catastral como prueba de los hechos.*

### **INVITACIÓN A CONCILIAR**

Una vez expuestos los hechos, sus argumentos y pretensiones, e ilustrados por parte del inspector de policía, sobre las ventajas de proponer fórmulas de arreglo o alcanzar un acuerdo conciliatorio, por parte del Inspector de policía se le propone a las partes un receso de 10 minutos, a las partes, y otros, para que alcancen fórmulas de arreglo o proponer acuerdos conciliatorios o compromisos.

### **LOS PATIOS CORAZON DE TODOS**

e-mail: [inspecciondepolicia@lospatios-nortedesantander.gov.co](mailto:inspecciondepolicia@lospatios-nortedesantander.gov.co)  
 Calle 35 N° 3-80 Barrio Doce de Octubre Telefono: 5829959 Ext. 112

 <b>ALCALDIA DE LOS PATIOS</b>	<b>DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO Y PLANEACIÓN</b>	<b>Código: FCS02-12</b>
	<b>ACTA DE DILIGENCIA</b>	<b>Versión: 04</b>
	<b>FORMATO</b>	<b>Aprobado: 01/12/2017</b>

Una vez se reanuda la audiencia, los citantes y citados, manifiestan de manera recíproca en que no les asiste animo conciliatorio.

### **CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

Ante lo expuesto por una y otra parte, en el sentido de no asistirles animo conciliatorio, o en su defecto distar las pretensiones de los pretendido. Este despacho y autoridad en virtud de que esta audiencia se tramita con fundamento en el artículo 232 y no otro de la Ley 1801 de 2016, desde ya informa la viabilidad de declarar la presente audiencia no conciliada, aun mas cuando el sustento de una de las partes que allega como medio de prueba no cumple los requisitos (tecnicos) para invocar o demandar la reparacion de daños presuntos ocasionados que en este caso debiesen estar avalados por un profesional o tecnico en su descripción, cuantificación y avaluo conforme lo establecido en las medidas correctivas en el articulo 77 de la Ley 1801 de 2016. Aunado a lo anterior, es menester hacer claridad que la presunta conducta por parte del prestador del servicio en este caso no se demuestra en razon, que dichos trabajos o eventual afectación a partir del ingreso a un predio privado surgieron con anuencia de quien manifiesta o demuestra ser el propietario del bien y no de manera arbitraria con incurrancia en vía de hecho y en violación presunta al derecho de propiedad establecido en el artículo 58 Constitucional; haciendo énfasis por el Despacho que en esta audiencia además de relacionarse surge serias controversias entre locator y locatario dentro de una relacion contractual que se rige por normas especiales establecidas por la Ley 820 de 2013. El cual es de esfera y atribución exclusiva de los jueces de la republica el demandar su restitución o eventual incumplimiento.

**LOS PATIOS CORAZON DE TODOS**

e-mail: [inspecciondepolicia@lospatios-nortedesantander.gov.co](mailto:inspecciondepolicia@lospatios-nortedesantander.gov.co)  
 Calle 35 N° 3-80 Barrio Doce de Octubre Telefono: 5829959 Ext. 112

 ALCALDÍA DE LOS PATIOS	DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO Y PLANEACIÓN	Código: FCS02-12
	ACTA DE DILIGENCIA	Versión: 04
	FORMATO	Aprobado: 01/12/2017

En razón a lo anteriormente expuesto, esta inspección de policía,

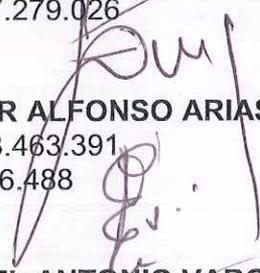
**RESUELVE.**

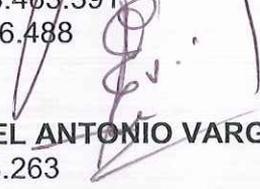
- **PRIMERO:** Declarar la presente audiencia No conciliada.

Firman los presentes

  
**JAIRO ISIDORO BRIÑEZ**  
Inspector de policía Urbano

*LUZ CRISTINA BUITRAGO*  
**LUZ CRISTINA BUITRAGO**  
C.C.37.279.026

  
**JAVIER ALFONSO ARIAS PARADA**  
C.C.13.463.391  
T.P.306.488

  
**MIGUEL ANTONIO VARGAS SANGUINO**  
13.478.263

*Jairo Ortega*  
**JAIRO ELIAS ORTEGA VELASQUEZ**  
C.c.1.093.772.051  
T.P. 337.026 del CSJ  
Apoderado de Empresa de servicios públicos SA ESP

**LOS PATIOS CORAZON DE TODOS**

e-mail: [inspecciondepolicia@lospatios-nortedesantander.gov.co](mailto:inspecciondepolicia@lospatios-nortedesantander.gov.co)  
Calle 35 N° 3-80 Barrio Doce de Octubre Telefono: 5829959 Ext. 112