



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Quince de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Barranquilla
(Antes Juzgado 24 Civil Municipal de Barranquilla.)**

FIJACIÓN EN LISTA 2022

Nº	RADICACIÓN	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	ACTUACIÓN	F. FIJACIÓN	VENCE TRASLADO
1	2020-00458	VERBAL SUMARIO	OLGA MARIA ABUCHAIBE BRUGES.	DIANA MATEUS GUALDRON Y ALBERT VILLAMIZAR ACEVEDO.	TRASLADO REPOSICION EXCEPCIONES PREVIAS	19/10/2022	24/10/2022

Se fija la presente LISTA por el término de tres (03) días en traslado a la parte contraria, de conformidad con lo establecido en el artículo 391 del C.G.P., se fija por un día y corre al día siguiente.

Fijado hoy octubre 19 de 2022 a las ocho de la mañana (8:00 a.m.) Y se desfija hoy octubre 19 de 2022 a las cinco de la tarde.

**ERICA ISABEL CEPEDA ESCOBAR.
SECRETARIA**

Contestacion de demanda y excepciones previas

Napoleon Nieto <NapoNVergara@hotmail.com>

Lun 14/03/2022 2:38 PM

Para: Juzgado 15 Promiscuo Pequeñas Causas - Atlántico - Barranquilla <j15prpcbquilla@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Radicado: 2020-00458

Barranquilla 14 de marzo del 2022

Cordial saludo

Señores:

Juzgado Quince de pequeñas causas y competencias múltiples de Barranquilla.

Radicado: 2020-00458

Napoleon Alfonso Nieto Vergara, identificado con la cedula de ciudadanía 8.668.795 expedida en Barranquilla abogado en ejercicio con T.P: 79056 del Consejo Superior de la judicatura, en mi condición de apoderado de la señora **Diana Carolina Mateus Gualdron**

Dirección Demandados(Diana Carolina Mateus Gualdron): Calle 42#15a-04 barrio tajamar-soledad 2.000

Correo Demandados(Diana Carolina Mateus Gualdron):
dmproducciondeeventosbquilla@gmail.com

, identificada con la cedula de ciudadanía No. 63524802 de Bucaramanga y **Albert Villamizar Acevedo** identificado con la cedula de ciudadanía No. 91479955, me permito radicar: **Contestación de la demanda por restitución de inmueble y excepciones previas** radicado 2020-00458 en donde mis poderdantes fueron demandados por la señora **Olga María Abuchaibe Brujes** identificada con la cedula de ciudadanía No. 22385553 de Barranquilla contestación de la demanda que hago venida por fijación en lista de fecha de fecha marzo 7 del 202 hasta 14 de marzo del 2022 como en efecto estoy contestando así:

Sobre los hechos

- 1. Es cierto** que el día 9 de enero del 2020 las partes suscribieron un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la calle 87 número 42b1 – 126 primer piso en la ciudad de barranquilla atlántico
- 2. Es cierto.** El contrato de arrendamiento se celebró por un término de 6 meses contados a partir del 9 de enero del 2020 obligándose la arrendataria a pagar un canon mensual de 700 mil (Setecientos mil pesos) pago que debía efectuarse los primeros 5 días de cada mes
- 3. Me opongo.** El contrato suscrito se renovó automáticamente por un termino igual al inicialmente pactado esto es hasta diciembre del 2020 teniendo en cuenta que los arrendatarios no efectuaron el previo aviso escrito con antelación no menor de 3 meses al vencimiento del contrato de conformidad con la cláusula octava
- 4. Me opongo.** La parte demandada se encuentra adeudando actualmente los cánones correspondientes a los meses de mayo de 2020 junio del 2020 julio del 2020 agosto del 2020 septiembre del 2020 y octubre del 2020

5. **Me opongo.** La cláusula tercera del contrato estipula que si el arrendatario incumple el pago de la renta mensual en la oportunidad y forma convenida la arrendadora puede hacer cesar el contrato y exigir la restitución del inmueble
6. **Me opongo** las partes convinieron por mutuo acuerdo en la cláusula séptima del contrato que es una causal de terminación unilateral la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término establecido}
7. **Me opongo** el día 25 de septiembre del 2020 mi poderdante notifico la terminación unilateral del contrato a los arrendatarios por incurrir en mora y solicito el pago de los cánones adeudados hasta la fecha
8. **Me opongo** a la fecha de la presentación de la demanda los arrendatarios no han desalojado el inmueble arrendado
9. **Me opongo** del mismo los arrendatarios están utilizando el inmueble para usos comerciales cuando el contrato fue de vivienda urbana generando de esta forma otra causal de incumplimiento

Argumentos para contestar la demanda de los hechos uno por uno

1. Ahora para ejercer el derecho de contradicción sobre los hechos lo hare de manera inequívoca explicando a este despacho las razones y el por que de mi postura y sus argumentos , en cuanto al hecho numero 1 tengo que explicar que el contrato de arriendo fue hecho en forma minerva casi no legible y lo llevé la arrendadora a la notaría y allí se lleno el encabezamiento de dicho contrato por la arrendataria , el contrato es una forma minerva Numero W07940405 es poco legible y es borroso letra muy menuda casi no visible se llenó rápidamente pero solo el encabezamiento y se lleno por parte de la arrendataria pero para ese momento no se hizo ningún inventario donde constara el estado del inmueble ni las condiciones en que se recibió. Días antes la arrendadora exigió a los arrendatarios un deposito de un mes por un valor de setecientos mil pesos (\$700.000 mil pesos) mas un mes por adelantado por un valor de setecientos mil pesos (\$700.000 mil pesos) para un total de un millón cuatrocientos mil pesos(\$1.400.000) y prueba de ello hay un recibo firmado por la arrendadora y que fue emitido por ella la cual viola la ley 820 del 2003 del régimen de vivienda urbana de julio diez en su artículo 16 adicionalmente la arrendadora exigió que los arrendatarios firmara una letra de cambio en blanco y la tiene en su poder la arrendadora.

Con respecto al inmueble arrendado este no tiene medidor de agua propio y no tiene medidor de luz propio , los arrendatarios pagaban por aparte de acuerdo a los consumos y dichos consumos se pagaban porcentajes y dichos medidores corresponden al medidor del departamento donde vive la arrendadora con su hija y viven exactamente sobre el inmueble arrendado prueba de ello anexo dos recibos de luz uno por 60 mil correspondiente al mes de marzo del 2020 además también existe un recibo por valor de de setecientos mil pesos (\$700.000 mil

pesos) de fecha febrero 14 del 2020 para pago de canon de arrendamiento correspondiente al mes de febrero del 2020 y el cual fue recibido por la arrendadora. Quiero manifestar que el contrato de arriendo no tiene medidas y linderos en el texto el cual anexo.

En estos contratos de arriendo de vivienda urbana debe ser bueno establecer medidas y linderos para preservar el objeto del contrato y para valorar el inmueble y saber si estamos pagando exageradamente el canon y calcular el IPC anual y es lo que está establecido además se debe tener en cuenta el periodo natural del inmueble lo mismo que no se deben utilizar en los contratos los pagare y las letras de cambio artículo 255 del código general del proceso.

Adicionalmente existe otro recibo por un valor de 700 mil para pago de arriendo correspondiente al 7 de marzo al 7 de abril recibido para **Olga Abuchaibe** la cual lo firmo y el cual anexo como prueba. Existe otro recibo para el pago de servicio de luz por 50 mil pesos correspondientes al 13 de enero, al 11 de febrero recibido y firmado por **Olga Abuchaibe**. Existe otro recibo por pago de agua correspondiente al 13 de enero al 16 de febrero del 2020 recibido por **Olga abuchaibe**.

Refiriéndome al contrato de arriendo celebrado entre mi poderdante y la arrendadora esta ilegible casi por completo y la arrendataria lo firmo sobre la marcha sin percatarse de ello de la letra menuda por el afán de que le arrendaran el inmueble, tan es así que a pesar que se dice que hay un inventario ni estado del inmueble en que se entregó ni si tenía comején o no u otro vicio oculto, daños en las llaves de agua, cañerías de aguas negras y aguas blancas es decir no se le hizo inventario previo por parte de la arrendadora ni le emitió copia alguna del supuesto inventario, lo que si se puede observar del inmueble de este contrato tal cual como lo demuestran las pruebas anexadas con el derecho de petición inserto en este expediente es que este inmueble tiene humedad por todos lados y dicha humedad viene estructuralmente por vicios ocultos, hongos, musgos y verdín en los alrededores tan cual como se evidencia en los anexos enviados por el apoderado que dichos fotos y videos lo suministraron los mismos arrendatarios para que sirvieran de prueba y que este despacho los valore y acepten como prueba y aportarlos al proceso junto con el derecho de petición incoado por el apoderado de l demandado donde se observa la topografía del terreno lo cual demuestra en que estado esta el relieve y medio ambiente del inmueble en su parte baja y en ese lado precipitan agua y vegetación de los jardines circundantes de los vecinos y aguas internas en patio interno que tiene el inmueble que contiene el apartamento pero que no es de acceso al apartamento así mismo encima del apartamento en mención existe otro inmueble encima del arrendado vive la arrendadora y su hija además los inmuebles vecinos sus topografías descarga a la parte baja del inmueble y ello no está impermeabilizado y esa humedad verdines y musgos verdes invade terrazas y lugar de acceso al inmueble o sea existe vicios ocultos muy bien documentados y anexados al expediente en el derecho de petición en estudio de este despacho o sea que hay vicios ocultos y daños estructurales por encima y debajo del apartamento arrendado en este contrato le faltaron espacios por llenar.

2. Hecho 2

Es cierto.

3. Hecho 3

Me opongo es falso que el contrato suscrito se haya renovado automáticamente por un termino igual al inicialmente pactado pues ese contrato empezó muy bien el contrato era por un termino de 6 meses. El día enero 3 del 2020 se le entrego a la arrendadora un millón cuatrocientos mil pesos por parte del señor Albert Villamizar correspondiente a un mes de deposito y a un mes por adelantado ese canon inicial fue de setecientos mil pesos por lo tanto un mes de deposito y uno adelantado hacen un monto de un millón cuatrocientos mil pesos.

Posteriormente se cancelo a la arrendadora 700 mil por parte de Albert Villamizar Acevedo en fecha 14 de febrero de 2020 y corresponde al mes de febrero del 2020 y que recibió la señora Olga abuchaibe.

En marzo 11 del 2020 el señor Albert Villamizar cancelo a la señora arrendadora 700 mil pesos para pagar arriendo correspondiente al mes 7 de marzo al 7 de abril del 2020 y fue recibido por la señora Olga Abuchaibe asi mismo se pago un servicio de luz por 50 mil pesos correspondiente al 13 de enero a 11 de febrero del 2020 de fecha febrero 17 del 2020.

Así mismo con fecha de marzo 3 del 2020 el señor Albert Villamizar pago 38 mil pesos a la señora arrendadora por concepto de pago de agua correspondiente al 13 de enero al 16 de febrero del 2020.

La pandemia empezó en todo su furor lo cual es un hecho notorio se atrasaron pagos como consecuencias del COVID 19 en virtud de esa pandemia surge el decreto 579 del 2020 decreto para arriendos en tiempos de pandemia en el mes de marzo , cobijados por esa situación de emergencia económica y social se hace un acuerdo entre el señor Albert Villamizar en donde llegan a un acuerdo que por motivos de la pandemia le rebajaba el canon a 600 mil pesos y sacan sus cuentas por los atrasos y llegan a un acuerdo que le pague el mes de abril y es como se hace un recibo donde consta que le paga abril del 2020 y emite un recibo por 600 mil pesos correspondiente al mes de abril y que la deuda seria de 3 millones con la condición que le entregara el inmueble el día 7 de octubre del 2020 y ese día de la entrega del inmueble le cancelaba el saldo de los 3 millones, pues bien ese fue el acuerdo que no respeto la arrendadora y la cual demando con medidas cautelares a mis representados. Es así como ante esta situación y en plena pandemia y a pesar de los inconvenientes la arrendadora toma vías de hecho colocando candados por 2 semanas en el inmueble arrendado tanto en puerta y reja y colocando un vehículo con las llantas espichadas a la entrada del inmueble y pegado a la reja de entrada del apartamento , para no permitir el acceso ni la salida de equipos audiovisuales grandes de la arrendataria perjudicando con esto su trabajo y causándole daños y perjuicios en su patrimonio y en su actividad laboral e incluso en su hoja de vida crediticia , debido a la solicitud de embargo y de la medida cautelares que presento la demandante. Es así como la señora arrendataria hace toda clase de gestiones para que abra las puertas del inmueble

arrendado , y la señora arrendadora que vive en el apartamento superior no se inmuta y es cuando después de haber agotado toda clase de acercamientos con la arrendadora ella no accede a que le entreguen el saldo de los 3 millones ni deja que le entreguen el inmueble y es cuando la arrendataria hace lo pertinente y deposita los 3 millones de canon de arrendamiento en el banco agrario e incluso la arrendadora lo retira y prosigue con la demanda hasta esta fecha incumpliendo el acuerdo hecho con la arrendataria, a pesar de haber cancelado la totalidad de la obligación acordada.

Quiero manifestar a este despacho que el contrato de arriendo no se renovó automáticamente y no se podía renovar porque existía ya un acuerdo que entre las partes que se le entregaría el 7 de octubre del 2020 tal como reza en el recibo del acuerdo firmado con puño y letra de la arrendadora e incluso que no podía restituir el inmueble porque estuvo cerrado 2 semanas por efecto por la postura del candado de parte de la arrendadora y es como la arrendataria solicita la asistencia de un abogado y mediante un amparo policivo logra abrirlo y se le cito a la arrendadora a una conciliación para que recibiera el dinero y la entrega de las llaves del inmueble arrendado y fue infructuoso hacerlo ante la negativa de la arrendadora.

4. Hecho 4

En este punto mis poderdantes Diana Mateus Gualdron y Albert Villamizar Acevedo nada deben a la señora Olga Abuchaibe por ningún concepto pues ellos pagaron y respetaron el acuerdo que hicieron por lo tanto interpongo la excepción de merito de que ya pagaron tal cual como lo establece el código general del proceso y para probar el pago me remito al recibo reina de esta controversia militante en este proceso que demuestra que hubo un acuerdo entre las partes en virtud del decreto 579 del 2020 y lo explico de esta manera.

El señor Albert Villamizar hizo entrega de 600 mil pesos a la señora Olga Abuchaibe para abonar a la deuda de arriendo por un valor de 3 millones seiscientos mil pesos quedando pendiente un saldo de 3 millones de pesos para pagar en la fecha de entrega del inmueble e incluso la arrendadora pone la fecha exacta para entregar 7 de octubre del 2020 , al respaldo de dicho recibo el señor Albert villamizar hizo entrega de \$600000 a la señora Olga abuchaibe para abonar a la deuda de arriendo por valor de \$3600000 quedando pendiente un saldo de \$3000000 para pagar el respaldo al respaldo de dicho recibo dice desocupar el día 7 de octubre del 2020

Al respaldo de dicho recibo dice desocupar el día 7. de octubre del 2020 y llegar a un acuerdo. Qué surgió por la pandemia del covid-19. Qué el cual fue a nivel mundial conocida y vivida Y es un hecho notorio y que el saldo de los tres millones se lo entregaría en el día que entregarían el inmueble el día 7 de octubre del 2020, Pues bien, ese fue el acuerdo pero el cómic. Seguí avanzando y llegaron al acuerdo de pagar un Canon de arriendo de 600,000 pesos cuando el acordado inicialmente era de \$700000 y así quedó y este acuerdo Se hizo en virtud del decreto 579 del 2020 con una vigencia desde el 15 de abril hasta el 30 de junio del 2021 y en base al decreto 637 del

6 de mayo del 2020 por el cual se declara un estado de emergencia económica social y ecológica en todo el territorio nacional que el día 6 de marzo del 2020 el Ministerio de salud y protección social, dio a conocer el primer caso de brote de enfermedad por coronavirus covid-19 en el territorio nacional. Qué el 11 de marzo del 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró el actual brote de enfermedad por coronavirus covid-19 como una pandemia esencialmente por la velocidad de su propagación y la escala de transmisión toda vez que el 11 de marzo del 2020 la Organización Mundial de la Salud le habían notificado cerca de 125000 casos de contagio en 118 países y que a lo largo de esas dos últimas semanas el número de casos notificados fuera de la República popular china se había multiplicado 3 veces 13 veces Mientras que el número de países afectados sabía que el predicado por lo que se insto a los países a tomar acciones urgentes se adopta. traductor la resolución 380 del 10 de marzo del Ministerio de protección social adoptó medidas preventivas sanitarias de aislamiento y cuarentena de las personas que a partir de la entrada en vigencia de la resolución arribaron a Colombia desde República popular china Francia Italia y España fue declarado el estado de emergencia que mediante resolución 385 del 12 de marzo del 2020 el Ministerio de salud de acuerdo al artículo 69 dela ley 1753 del 2015 declaró estado de emergencia sanitaria hasta el 30 de mayo del 2020 todo lo anterior perturbó el orden económico aumentó el desempleo e impacto la economía del país hubo necesidad del aislamiento preventivo obligatorio surgió decreto 579 del 2020 en donde los desalojos de inmuebles no son permitidos se aplazan están permitidos acuerdos de pago sin cláusulas penales sin intereses y Mora y ese acuerdo hace parte del contrato inicial se pueden hacer acuerdos especiales por las condiciones especiales De ese acuerdo y ese haces acuerdo, hace parte del acuerdo inicial el desempleo llegó al 15% según el Dane Este es un caso fortuito o de fuerza mayor resultó la insolvencia económica. Imagínese señor juez el problema que le surgió a mi poderdante fue una plena en plena pandemia, pero a pesar de todo lo anterior cumplieron con el acuerdo pagaron, en base del acuerdo según decreto 579 del 2020

Mi poderdante Diana Mateus, no deben con respecto a los meses de mayo del 2020 junio Julio agosto, septiembre y octubre, Pues milita en el expediente, la consignación hecha por Diana mateus arrendataria. en el banco Agrario el monto de esos Canon y que la arrendadora retiro prueba de todo esto milita en el expediente con la solicitud. de derecho de petición incoado ante este despacho dónde aparecen en sus anexos todo lo referente al banco Agrario Y todas las certificaciones al mismo tiempo.

Hecho 5

Para dar respuesta a este punto cinco de los hechos me remito a lo dicho en el punto 4 En todo su contenido y en todas sus pruebas.

Hecho 6

Para dar respuesta a este punto 6

me remito igualmente a lo establecido en el punto 4 en el punto cinco en el sentido. De que se aplique todo el contenido de esos puntos 4 y 5 en el punto 6. Por lo que las partes convinieron en un acuerdo. Qué es la prueba reina. De este proceso es el recibo. Desde establecieron que el inmueble sería entregado el 7 de octubre del 2020. Y en base al acuerdo que a raíz del decreto 579 dio nacimiento a este acuerdo. Por lo

tanto la señora arrendadora ha recibido. el inmueble de ello y también ha recibido Los canones de arriendo acordados y tal cual como reza, este acuerdo, se le ha entregado a pesar de la renuencia de la arrendadora para eso también. Haciendo uso de la excepción de mérito de pago manifiesto que está obligación existió Pero en ningún momento. tiene vida jurídica porque ya fue extinguida con el pago

Hecho 7

Manifiesto a este despacho en este punto 7 que hay un acuerdo con Rango de decreto constitucional el 579 del 2020 que ampara a mi poderdante y ese acuerdo lo cobija, este decreto Y así fue convenido y cumplido por mis apadrinados y pagaron y opongo el pago como excepción de mérito, ya pagaron y me remito al punto 4 de los hechos en los argumentos y dicho decreto tiene una vigencia del 15 de abril hasta el 30 de junio del 2021.

Dónde reza que los de las desalojos no son permitidos? Están permitidos los acuerdos de pago. Cómo es este caso sin cláusulas penales y sin intereses y mucho menos en La Mora que es lo que pretende este punto 7 de los hechos y este acuerdo hace parte del contrato inicial. Y dice que también se pueden hacer acuerdos especiales por las condiciones especiales y este acuerdo pasa a ser parte del contrato inicial para para lo cual me remito al acuerdo y al decreto 579 del 2020 y a la prueba que mis poderdantes nada han incumplido. Y para lo cual me remito invocando una excepción de mérito de que ya mis clientes pagaron, por lo tanto no es procedente está solicitud del punto 7 por parte de la arrendadora. Como prueba de lo anterior me remito a los anexos presentados junto con el derecho de petición militante en este despacho por parte del apoderado de la parte demandada

Hecho 8

Con referencia a punto 8 de los hechos. Quiero manifestar a este despacho que te inmueble arrendado. Está entregado desocupado y pintados del 20 de noviembre del 2020, pues la arrendadora Olga abuchaibe desde que se introdujo la demanda se negaba a recibir el inmueble recurrentemente. Y No asistió a ninguna de los requerimientos que la parte demandada le hacía incluso para recibir el dinero del saldo de los tres millones. No fue a las citas y las conciliaciones. Más bien por vías de hecho puso un candado y vehículo espichado en la entrada. Del inmueble arrendado en sus rejas inclusive con casi sin dejar espacio para abrir la puerta y reja es decir que no se sacaran pertenencias laborales, pues allí laboraba una persona dedicada a eventos a audiovisuales y que está mala fe no dejó entrar a la inquilina durante 2 semanas Y así como después de agotar todos los acercamientos con la arrendadora tal como consta en los anexos derecho del derecho de petición solicitado. Y haber solicitado un Amparo policial. asesorada por un abogado y así es que logra entrar el inmueble a sí mismo ante la renuencia de la arrendadora de recibir el dinero acordado que le que lo tenía para pagar el día de la entrega del inmueble pintado. esa No asistió tuvo que Qué consignar este depósito judicial en el banco Agrario el valor de 3000000 a favor de la Señora Olga abuchaibe y ella los ha retirado como costa en todas las pruebas militantes en el derecho de petición entregado por el apoderado de la demandada lo cual es prueba en los anexos este retiro por el monto de \$3000000 correspondiente a Los cañones de arriendo Qué se debían y a pesar de esto? a seguido con las medidas cautelares y la demanda causando un daño a mi poderdante en su

área personal patrimonial gastos de asesorías y apoderados pago de compromisos adquiridos para cumplir contratos audiovisuales contratos de una de las vías de hecho daño y perjuicio de su trabajo y para la defensa legal que nos ocupa que oxilan entre los veinticinco millones (\$25.000.000) más pues ha perdido contratos importantes Bajo juramento estimatorio considero de acuerdo a lo ordenado al artículo 206 del código general del proceso ley 1564 del 2012 un estimado razonable en base a los daños y perjuicios ocasionados a mis clientes ante este aumento hasta este momento procesal daños que lo estimo en lucro cesante daños en la vida crediticia. como consecuencia de las medidas cautelares y embargos

prueba de la entrega de este inmueble está en la constancia de imposibilidad de acuerdo acta número 0053 del año 2020 de fecha 20 de noviembre del 2020 a las 10:40 a m en lugar calle 87 número 442 B 126 Barranquilla Atlántico Y este es una plena prueba de que acompañado. de un funcionario Ella No asistió. Y entonces a la entrega de esto no lo quiso aceptar. Y así cómo quedó de hecho entregado ante la imposibilidad de la renuencia de la señora de aceptar a los funcionarios el cual establece la necesidad de la entrega el nombre Nelson flores Maldonado Tal cual como aparece en las pruebas anexadas por el apoderado en sus derecho de petición y los anexos presentado ante este despacho. En consecuencia si está entregado el inmueble desde el 20 de noviembre del 2020

Asimismo manifiesto a este despacho que el acuerdo entre las partes Qué es la prueba reina nacida del decreto 579 del 2020 y por virtud de la fuerza mayor. Y caso fortuito no se pudo hacer y A eso se le suma el tiempo. Qué es empleo en todas las diligencias conciliatoria? Y ese inmueble está desocupado desde el 20 de noviembre del 2020 como militar acta antes referenciada incluso la señora arrendadora. Le tiene una letra de Cambio firmada en blanco por mi poderdante y todavía no se las entregaron recuerdo a este despacho. que estaba vigente el decreto 579 del 2020 y Sr decreto cobija al arrendatario y al arrendador Pero lo insólito es que la señora ha seguido el proceso A pesar de que se le pago y por eso invoco la excepción de merito por pago que han hecho mis clientes de la obligación. y la entrega del inmueble ya que aparece así demostrado en los anexos militantes en este proceso. En este caso ya esa obligación no existía Al momento de introducir la demanda. Por lo tanto esa fue violenta fue. con signos de Mala Fe Porque había pagado en base a ese acuerdo.

Y esa obligación que existio, se extinguió con el pago y cuál entrega del inmueble en perfectas condiciones y pintados en consecuencia no tenían por que hacer ningún previo aviso porque el acuerdo que se hizo el que hizo el señor Albert villamizar y el arrendador a los cobija, por cuenta decreto 579 2020 Y no deben nada por ningún concepto el acuerdo hace parte del contrato inicial y que fue voluntad del arrendador a poner fecha de entrega del inmueble, que ya renunció a atender. Esa entrega milita, como prueba todo lo que mi cliente hizo para conciliar y ella no lo quiso hacer a mi cliente, le asiste el derecho de oponerse a esa medida cautelar y le asiste el derecho invocado de excepción de mérito, de que ya pagó según el código general del proceso puede darse el caso que el arrendador ha llevado al inquilino contra la espada y la pared para obligarlo a defenderse de un proceso cuando el inquilino había estado dispuesto a la entrega del bien inmueble, pero la arrendador no se lo permitió para obligarlo a ir a un proceso y cobrar costas del proceso y esa excepción está más que demostrado alegando que él estaba dispuesto a entregar el inmueble, pero el

arrendador no se lo permitió tal cual como si videra en las pruebas anexadas. Y en este proceso como en efecto lo hago que hay un suficiente prueba en los derechos de petición y a la contestación de la demanda con relación a los hechos y a los argumentos en contra de las pretensiones. Aquí en este caso a una situación dudosa y una serie de hechos de extralimitación y más.

Con carácter de obrar con Mala Fe Pues aquí. Existe un defecto procedimental fáctico y sustantivo y con todo? Eso se debe dictar pruebas de oficio para demostrar lo que no son más que realidades contractuales señor juez con todo el debido respeto.

Hecho 9

Refiriéndome Al Punto 9 de los argumentos Es que desde un principio la Señora Olga abuchaibe, sabía que este contrato de vivienda urbana era para depósito o bodega de audiovisuales equipos necesarios para este fin y que la arrendataria lo quería para depósito de sus herramientas de trabajo Y así fue como llegaron a un acuerdo de realizar un contrato de arriendo por una necesidad de la arrendataria de carácter urgente para preservar sus equipos y la Señora Olga abuchaibe desde el mismo momento de la mudanza. Lo sabía, Pues ella vive junto con su hija en un apartamento superior al del arrendatario y hay un balcón en el cual puede divisar todo lo que sucedía en frente. Del inmueble Incluso el de la arrendataria, pues es una ubicación estratégica con balcón hacia la calle y estacionamiento externo de la casa, lo cual es una sola casa dividida en dos uno Superior y otro inferior era tan estratégico el inmueble En dónde vive la arrendadora que Desde allí divisaba lo que podía hacer la arrendataria podía darse cuenta de lo que entraba Y de lo que salía y así no hubiera contratado para que iba a ser utilizado el inmueble. No había aceptado que si hubiera sabido para que se iba a utilizar el inmueble, no lo hubiera aceptado o lo hubiera reclamado. corrieron más de 6 meses y no hay prueba, que nunca le reclamó nada porque si no le hubiera pedido el inmueble inmediatamente por lo que estaba usando para su trabajo depósito laboral veía la arrendadora movimientos propios de la actividad de audiovisuales equipos, etcétera como cámara y ahora que surge el problema es cuando lo hace manifiesto en lo hace de manifiesto en este proceso.

Es decir que era un sitio estratégico de lo que salía y lo que entraba en sin muebles, / veía el movimiento de herramientas propias de la actividad de su de su empresa personal y la arrendadora en forma inmediata habría dado en cuenta que sería una forma. Para depositar lo cual como lo habían hablado previamente y creo que sí, en la mudanza no vio muebles ni cama ni estufa ni niños y que incluso no dormían allí y que todo el día y noche, por lo regular estaba cerrado Por qué era para depósito el contrato. fue una formalidad de conveniencia incluso para la arrendadora en el sentido que ella misma fue la que llevo el formulario que decía de vivienda urbana contrato de vivienda urbana es una formalidad entre comillas y mi poderdante en su buena fe y con el fin de que le arrendar han firmó confiadamente ese contrato que la misma arrendadora llevó a la notaría. y fue asaltada en su buena fe la señora Diana y su esposo. Firmaron el contrato. Que sabían que era para un depósito y la propietaria viviendo en el en el mismo sitio no, no puede argumentar que no.

Que no era apto para ese contrato por vivienda y no para depósito que pienso de que muchas veces que se arrienda un inmueble y si no van a utilizarlo Y no van a estar allí es de conveniencia para el arrendador y en el momento bueno utilizan una forma

Minerva cualquiera que encuentran en la tienda en cualquier sitio de Novedades y es así como los hacen firmar impuso la señora firmó precipitadamente y de este les exigieron. Se le exigió una letra de cambio en blanco firmada por ambos y se les pidió un anticipo de un mes de depósito y un mes adelantado lo cual viola el articulado de la ley de vivienda en su Artículo 16.

señor juez mi representada Confío en la persona mayor sería y ahora que ha surgido este problema derivado de la pandemia saca su mala fe y sus actuaciones por vía de hecho con indicio de dolo pues son muchas las coincidencias de Mala Fe Y vías de hecho con el candado puesto a las rejas Y no dejó entrar a la pareja de arrendatario por dos semanas. Adicional no respetando el acuerdo en que habían llegado. para el pago de Los cañones de arriendo en virtud del decreto 579 del 2020 demanda por resolución de contrato y solicita medidas cautelares y retiene el inmueble llegando a la administración de Justicia diciendo que le debía una cantidad de meses fundados en mentiras y con el objeto de hacer daño y perjuicio como en efecto lo logro. Fijese en la falta de notificación del señor Albert villamizar Dónde ponen una dirección errada presuntamente para dilatar el proceso En consecuencia ese contrato. tiene un Falta de formalidad, se abuso de la buena fe se demanda sin fundamentos y basados en mentira fue violenta usando un contrato lleno de falta de formalidad hago referencia al artículo 78 del código general del proceso numeral 1 y 2 Asimismo al artículo 82 del código general del proceso numerales 4 y 5 del artículo 80 del mismo código y el artículo 79 del mismo código general del proceso numeral 1,3 y 6 Señor juez pienso que en este proceso habido dogo dudas y lo pongo a su valoración y a su buen criterio de discernir, estás pruebas todas militantes en el proceso.

de derecho de petición que incoado por el poderdante junto con su abogado de la demanda en cuanto a las pretensiones en cuanto a la a la contestación de la demanda en las pretensiones en el punto 1 quiero manifestarle a este despacho que está percepción. De declaración y condena me opongo a que se haga porque la señora arrendadora con el acuerdo le realizado con mi representado Albert villamizar en septiembre 7 del 2020 y amparado en el decreto 579 del 2020 ella y mi representado en ese tiempo de pandemia de fuerza mayor y caso fortuito llegar un acuerdo que le Abonará \$600000 a la señora Olga abono, Qué es para la deuda de arriendo, Qué es de \$3600000 y es decir le abona 600,000 y queda un saldo pendiente de \$3000000 para pagar y que ese saldo se pagaría el día de la desocupación del inmueble el día 7 de octubre del 2020 recibo hecho por puño y letra de la arrendadora Olga abuchaibe. Y que ese valor de 600,000 entregado correspondería al mes de abril, porque ella en virtud de la fuerza mayor de la pandemia y de ese caso fortuito. Ella se lo dejaría los canones de arriendo en 600,000 Con el compromiso. Qué le entregara el inmueble el día 7 de octubre del 2020 recibo anexado en el expediente en consecuencia ya la señora Olga abuchaibe terminó el contrato en consecuencia, no hay que hacer ninguna sentencia y ninguna declaración porque ella así lo declaró textualmente y voluntariamente por lo tanto eso no es procedente para lo cual me remito a las pruebas anexadas en el derecho de petición incubado y de la cual ya pagó la obligación que tenía, pero con el pago se extinguió por lo tanto procede aquí la excepción de mérito de pago y me remito al punto uno de los hechos en la contestación de la demanda en sus argumentos. En cuanto al punto número dos de las pretensiones. Me opongo a que se condene a los demandados Diana mateus gualdrón y Albert

Villamizar. a restituir a la demandante del inmueble ubicado en la calle 87 número 42 B 1 126 la ciudad de Barranquilla porque la misma arrendadora Olga Abuchaibe mediante acuerdo entre los arrendatarios Y basado en el decreto 579 del 2020 y en virtud de la pandemia del covid-19 y la fuerza mayor y el caso fortuito hicieron es acuerdo y ordenó la arrendadora que le entregarán el inmueble el 7 de octubre del 2022 del 2020 se ve al respaldo del recibo y que por lo tanto me remito al derecho de petición encubado por el apoderado En consecuencia nada Hay que restituir porque mi cliente pagaron Y esa obligación se extinguió en virtud de este acuerdo. y para eso interpongo la excepción de mérito, que ya pagaron la obligación contraída y ya se extinguió ver anexos introducido con el derecho de petición incoado por el apoderado en este expediente Asimismo hago referencia al acta de entrega. en las pretensiones en el punto 1 quiero manifestarle a este despacho que está percepción. De declaración y condena me opongo a que se haga porque la señora arrendadora con el acuerdo le realizado con mi representado alber, villamizar en septiembre 7 del 2020 y amparado en el decreto 579 del 2020 ella y mi representado en ese tiempo de pandemia de fuerza mayor y caso fortuito llegar un acuerdo que le Abonará \$600000 a la señora Olga abono, Qué es para la deuda de arriendo, Qué es de \$3600000 y es decir le abona 600,000 y queda un saldo pendiente de \$3000000 para pagar y que ese saldo se pagaría el día de la desocupación del inmueble el día En lo referente al punto tres de las pretensiones me opongo y para lo cual me sale gatos así, pues sí debe escucharse a los demandados Diana mateus, gualdrón y Alberto villamizar, Acevedo durante el transcurso del proceso, pues ellos ya pagaron esa obligación que ya se extinguió en virtud del acuerdo entre las partes y tal cómo aparece en el recibo por 600,000 recibido por la Señora Olga abuchaibe y los tres millones retirados en el banco Agrario mediante, consignación de depósitos judiciales. banco Agrario de Barranquilla cuyas pruebas reposan en los anexos introducidos en el derecho de petición y sus anexos militantes en el expediente por un valor de consignación de \$3000000 cobrado por la arrendadora En consecuencia Interpongo la excepción de mérito, que ya pagaron la obligación del Canon de mayo del 2020 junio del 2020 julio del 2020 agosto del 2020 septiembre del 2020 y octubre del 2020 excepciones de mérito, que opongo pues ya pagó todo los meses de la obligación obligación, se extinguió como apoderado me preguntó qué pretende la Señora Olga abuchaibe al declarar bajo juramento que deben esos tenis poderdantes deben esos meses si ya los cobro en el banco Agrario los cuales le Fueron consignados por negarse ella a recibirlos talla más desde el 20 de noviembre el inmueble que está desocupado y que todos ese atraso se debe. a la pandemia y gira y a la renuencia de ella de aceptar la restitución del inmueble tal cual como ella lo solicitó en el acuerdo que hizo con la contraparte y ese y teniendo en cuenta el decreto 579 del 2020 del 2020. Y aún sigue insistiendo y bajo juramento estimatorio, el cual presto junto con esta demanda. cae en una mala fe en un proceso amañado y mentiroso que causa daños y perjuicios en cuanto a la pretensión número 5 me opongo. para lo cual argumento lo siguiente mis clientes Diana Matos gualdrón y Alberto villamizar Acevedo nada deben por ningún concepto de intereses moratorios del 1% de 1.5% sobre las anteriores sumas de dinero, por lo tanto rechazo la solicitud de condena planteada en el punto de las pretensiones porque ellos no deben nada porque la obligación esgrimida Pues eso por excepción de mérito para esta obligación extinguida por me remito incluso a al punto 3 Para qué sirve de prueba puesto todo hay prueba en el proceso en los anexos introducido por el apoderado de la parte demandada pretensión 5m. Opongo, Porque esa orden de practicar la diligencia de

entrega del inmueble arrendado a favor del demandante Olga María abuchaibe. comisión A un funcionario correspondiente para efectuar lo señor juez porque la señora arrendadora en el acuerdo que se hizo en el tiempo de pandemia y en base al decreto 579 del 2020 las partes acordaron en una conciliación de pago en la cual Ella recibió \$600000 y una vez de 700,00 pesos que costaba el Canon de arrendamiento y que ese arriendo debido a la pandemia le quedaría en 600,000. Y acordaron que el día de la entrega del inmueble sería el 7 de octubre del 2020 y quedaría un saldo de 3000000 por concepto. por concepto de los Canon de arriendo de mayo junio Julio agosto septiembre octubre para un total de 3000000 y que si multiplicación sí multiplicamos por 6 meses Elcano son \$3000000 y la señora Diana mates consigno en depósitos judiciales banco Agrario Barranquilla por un monto de 3000000 los cuales fueron cobrados retirados de ese banco por la señora órganos aire y cuya consignación se hizo porque ella después yolo el acuerdo demandado y solicitud medidas cautelares a pesar de que habían pagado mis clientes lo mismo que se le habían entregado el inmueble, completamente pintado desocupado el 20 de noviembre del 2020 y quién no se le entregó antes Elsa mente por la renuencia de ella de recibir el pago de los canones de arrendamiento y como necesidad de consignado en el banco Agrario lo mismo al no recibir formalmente en el mueble la restitución. Y para lo cual mediante acta policivas tuvo que hacerse. Tal cual como milita en el expediente en sus anexos. Porky tardo porque la señora por vías de hecho había colocado un candado por dos semanas en el inmueble arrendado y perjudicó en el inmueble arrendado Y por vías de hecho. Sus labores de trabajo la empresa de mis poderdantes. a la empresa de mi poderdante causandoles daño y perjuicio con su con su proceso Injusto mentiroso y sin fundamento y con el vicio de mala fe haciendo incluso, qué acta ultimahora siga el proceso vincular? Viciados de nulidad absoluta En dónde se está usando el aparato de la justicia en actos que no son realidad y haciendo una un desgaste al estado y a este a este despacho. Ya está judicatura. Porque está dejando llegar este caso a este momento procesal. En tal sentido rechazo la pretensión 5. la cual está referida en el numeral también en el en el punto cinco de la pretensión o pretensión número 6 me opongo argumento, me opongo a que se condene a los demandados al pago del 30% sobre el valor reconocido en el presente proceso para el pago de los honorarios del abogado, porque mi hija cadherina 2 en ningún momento han incumplido la obligación que hay. Que hoy está extinguida Pues antes que llegara. test actuación Porque antes de que llegara. Está actuación alguna por parte de los aguados demandante ni clientes habían pagado y no han estado incurso en ningún procedimiento atribuible por su culpa de mi poderdante pienso que cumplieron cómo era su obligación ajustada a derecho y a la moral y a la buena fe, pero este caso se ha tratado de acorralar los y ponerlos contra la pared para cobrar costas y gastos de honorarios y seguir usufructuando con la desdicha mal intencionada y fraudulenta de otras de otras personas la discrecionalidad de la justicia usted señor, pues la tiene artículo 78 código general del proceso Con todo el regidor respeto.

pretensión número 7 Me opongo, me opongo al contenido de esta pretensión e l contrato de arrendamiento de este caso el arrendador en este momento de pandemia. Y el fundamento al decreto 579 del 2020 hicieron un acuerdo de pago y este su cumplió exactamente como a la cortaron Y en este caso Cómo es sabido es la excepción de mérito, la opongo. O sea, el pago de la obligación y se extinguió tal cómo están las pruebas en los anexos que el apoderado de la demanda introdujo en su derecho de petición Y esta es la prueba reina nacida en esa emergencia del covid 19

decreto 579 del 2020, la misma que en todas las órdenes es un hecho en todos los órdenes es un hecho notorio mundial, pero a pesar de todo mis clientes pagaron y entregaron desde el 20 noviembre del 2020 el inmueble arrendado, debidamente pintado y en buenas condiciones, por lo tanto el seis yo no. Y ante la excepción de mérito, para este caso ya pagaron entregaron como acordaron las partes en ese acuerdo de pago en consecuencia no procede el pago de ningún Canon de arriendo ni intereses corrientes y Mora Pues la obligación está extinguida por pal el inmueble está desocupado desde el 20 de noviembre del 2020 y así lo demuestran las pruebas anexadas al proceso y si la obligación está extinguida por el acuerdo surgido en base, el decreto 579 del 2020, la obligación se extinguió y allí no han corrido ni intereses ni mora, ni se ha dejado de entregar el inmueble ese retraso de entrega inmueble obedeció a las vías de hecho de la arrendadora al colocar un candado al inmueble arrendado por un tiempo de 2 semanas. Mi tía la no aceptación del dinero de \$3000000 pactado para la entrega de inmueble en la entrega del inmueble 7 de octubre del 2020 junto con la entrega del inmueble, desocupado, Pues bien, eso atrás o la entrega del inmueble fue entregado y ese acuerdo es un válido para hacer. Qué especie de otros y amparado en el decreto 579 del 2020 y su espíritu de motivo por el cual se legisló para beneficio y flexibilización del deudor y acreedor, en materia de vivienda rechazo contundentemente todo el contenido de las pretensiones alusivas al punto 7 en acuerdo exonera a mi apadrinado por vencido este conflicto una plena pandemia por haber sido este conflicto una plena pandemia y suyo Entonces el decreto 579 del 2020 con una vigencia desde el 15 de abril hasta el 30 de junio del 2020 en donde los desalojos no son permitidos no están permitidos están permitidos los acuerdos de pago sin cláusulas. Y sin intereses y Mora ese acuerdo, hace parte del contrato inicial. Se pueden hacer acuerdos especiales y ese acuerdo hace parte del contrato inicial, pues para ese momento había insolvencia económica y hubo desempleo para en todas las empresas se paralizaron hasta surgió el decreto 806 del 2020 la economía nacional colapso de las muertes en general por ese covid-19 y por eso me opongo a cualquier condena por esa con eso, excepción de mérito, dejé y pago y desocupo, el inmueble debidamente pintado me remito a las pruebas anexados.com este derecho de petición introducido por el apoderado de los demandados en video y fotos grabaciones. En cuanto el punto 8 de las pretensiones me opongo, Pues a mis poderdante no se le puede condenar al pago de las costas y gastos que se originaron el presente proceso, pues ellos no son culpables. Qué el aparato de Justicia se haya movido? Pues ellos no propiciaron el conflicto y si tienen la calidad presentada presunta de demandados y porque se presentó. Ante la administración de Justicia un caso que no ameritaban que naciera a la vida jurídica pues está demanda no reunía las pruebas suficientes para responsabilizar a mi apadrinado demanda fundamentada con todos los aristas de mala fe dice engaño el juzgado de sus días su señoría presentando demandas no consolas y congruentes con la realidad pues aquí no había pero similitud no había peligro del derecho pues inicialmente había una presunción no había la urgencia. Estamos en plena pandemia. Además la cuantía era mínima esto se hubiera solucionado con una inspección judicial y para rematar está arrendadora solicitar medidas cautelares? Piense que incluso con una medida de inspección judicial, si hubiera pedido entró de la misma solicitar la entrega del inmueble, si a ellos hubieras dado lugar véase el artículo 531 del código general del proceso y el artículo 86 del código general del proceso mi cliente a un acuerdo en virtud de la pandemia decreto 579 del 2020 estaba cobijado incluso Según estaba la arrendadora que solicitó la letra

de Cambio a mi poderdante confirma el blanco y además lecciones de canon de arrendamiento por adelantado. Hasta violando, las normas de vivienda artículo 16 régimen de vivienda urbana ley 820 del 2003, pues este decreto surge como consecuencia de una emergencia social económica y ecológica que se está viviendo en el mundo como pandemia Covid 19 en este caso no hay apariencia de un buen derecho por parte del demandado para solicitar una medida cautelar en esta solicitud de medida cautelar, no hay suficiente prueba sumaria y esa solicitud fue Abusiva indebida los hechos no fueron así estos hechos fueron dudosos y hubo una extralimitación este caso es dudoso. Aquí hay un defecto procedimental fáctico y sustantivo Que demuestren la realidad contractual. con todo el debido respeto Señor Juez y pienso que hay una nulidad de pleno derecho artículo 29 de la Constitución nacional paso ahora a contestar con argumentos la petición especial del demandante quiero manifestar este juzgado que me opongo en todo su contenido a la petición especial de las pretensiones en este proceso que interpongo la excepción de mérito. de pago Qué establece el código general del proceso. mis clientes pagar una obligación Qué existió y se extinguió Y que estaba cobijada por el decreto 579 del 2020 ese acuerdo tiene. Que usarse como una extensión. De él. Acuerdo del contrato Así que lo que exista existía de fundamento en el código civil en su Artículo 2001 es procedente Y ese pago si se hizo con toda la formalidad legal y fundamentado en un acuerdo que surgió en plena pandemia, porque los hechos estuvieron en ese lapso y los cobijo el decreto 579 del 2020 no han incumplido porque el arrendador en este caso hizo un acuerdo. Y que cumplió a cabalidad. Y pago. Podemos probar con las pruebas militantes con el derecho de petición las pruebas que fueron anexadas Mediante los y Qué se anexaron al expediente de la referencia y tampoco sirve los fundamentos lo establecido en el artículo 384 numeral 7 Pues no deben ningún Canon de arriendo o que se llegara en adeudar Porque la misma arrendadora con el acuerdo cobijado por el decreto 579 del 2020 en su propia voluntad el arrendador por su propia voluntad dijo que el inmueble se entregaría el 7 de octubre del 2020, pero se atrasó por efecto de la pandemia y por la renuencia de la misma arrendadora a recibir el pago la restitución y oposición de quitar el candado puesto por vías de hecho y el vehículo espichado que estaba al frente del inmueble. Arrendado y en virtud de que te proceso tiene vicios. de vías de hecho y violación al debido proceso interpongo la excepción de merito Porque está extinguida con el acuerdo y el pago de la obligación a este proceso se levantó y que este proceso se levantó en una mentira tal cual como está planteado en el derecho de petición Aquí hay una nulidad por violación del debido proceso Mala Fe artículo 79 del código general del proceso aquí Se vino el proceso por informaciones falsas del arrendador y su apoderado según lo establecido en el artículo 86 del código general del proceso también informo a este despacho que la restitución formal no se ha producido sino una restitución de hecho mediante

Atentamente,



NAPOLEON ALFONSO NIETO VERGARA

C. C No 8.668.795 de Barranquilla
D. T.P No 79056 del C.S de la judicatura
Correo: NapoN Vergara @hotmail.com

Anexos

No. 2 Por \$ 700.000 =
Fecha Febrero 14/2020
Recibi (mos) de Albet Villanizas Acevedo
La suma de Setecientos mil pesos m/c
Para Pago arriendo correspondiente
al mes febrero del 2020
Atto (s) S.S. Olga Abuchaid B

No. 1 Por \$ 1.400.000 =
Fecha Enero 3/2020
Recibi (mos) de Sr. Albet Villanizas
La suma de un millon cuatrocientos
mil pesos m/c
Para Deposito y el primer mes de
Arriendo a partir del dia 7 de Enero
2020
Atto (s) S.S. Olga Abuchaid B

No. 3 Por \$ 700.000 =
Fecha Marzo 11/2020
Recibi (mos) de Sr. Albet Villanizas
La suma de Setecientos mil pesos
m/c
Para Pago arriendo correspondiente
del 7 de marzo al 7 de abril 2020
Atto (s) S.S. Olga Abuchaid B

No. 4 Por \$ 800.000 =
Fecha Abril 17 del 2020
Recibi (mos) de Sr. Albet Villanizas
La suma de Ochocientos mil pesos m/c
Para Pago arriendo correspondiente
del 15 de marzo al 15 de abril 2020
Atto (s) S.S. Olga Abuchaid B

No. 1 Por \$ 38000 =
Fecha Marzo 3/2020
Recibi (mos) de Albet Villanizas
La suma de Treinta y ocho mil pesos
m/c
Para Pago de agua correspondiente
13 de Enero al 16 de Febrero 2020
Atto (s) S.S. Olga Abuchaid B

W- 07940405

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

Entre el Sr. OLGA ABUCHAID BRUGES, C.C. No. 8.668.795 de Barranquilla, y la Sra. DIANA CAROLINA MATELUS GUAIBRÓN, C.C. No. 8.668.795 de Barranquilla, se celebra el presente contrato de arrendamiento de vivienda urbana, en virtud del cual la arrendataria se obliga a pagar al arrendador el precio de arrendamiento por el uso y disfrute de la vivienda que se describe a continuación:

1. Objeto del contrato: Vivienda urbana ubicada en Calle 84 No. 1-26, Barrio Centro, Ciudad de Barranquilla.

2. Precio de arrendamiento: \$ 600.000 (seiscientos mil pesos) mensuales.

3. Plazo del contrato: Seis (6) meses, desde el día 03 de Enero de 2020 hasta el día 03 de Julio de 2020.

4. Condiciones de arrendamiento: El arrendatario se obliga a pagar el precio de arrendamiento en forma mensual y adelantada, el día 03 de cada mes.

5. Obligaciones del arrendatario: El arrendatario se obliga a pagar los gastos de mantenimiento y reparación de la vivienda, así como los gastos de servicios públicos (agua, luz, gas, teléfono, televisión por cable, etc.).

6. Obligaciones del arrendador: El arrendador se obliga a entregar la vivienda en condiciones de habitabilidad y a mantenerla en condiciones de uso y disfrute durante el plazo del contrato.

7. Garantía: El arrendatario garantiza que no es responsable de deudas anteriores al presente contrato.

8. Resolución del contrato: El contrato se resolverá de pleno derecho si el arrendatario no paga el precio de arrendamiento por el término de tres meses consecutivos.

9. Fuerza ejecutiva: El presente contrato tiene fuerza ejecutiva.

10. Lugar y fecha: Barranquilla, 03 de Enero de 2020.

11. Testigos: Olga Abuchaid B, Diana Carolina Matelus Guaibrón.

DIAGRAMA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1059 de 2015

En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el nueve (09) de enero de dos mil veinte (2020), en la Notaría Once (11) del Circuito de Barranquilla, comparecieron:

OLGA MARIA ABUCHAIB BRUGES, identificadas con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0023385533 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Firma autógrafa: OLGA MARIA ABUCHAIB BRUGES

DIANA CAROLINA MATELUS GUAIBRÓN, identificadas con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0063524802 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Firma autógrafa: DIANA CAROLINA MATELUS GUAIBRÓN

ALBERT GIOVANNI WILLAMIZAR ACEVEDO, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0091479555 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Firma autógrafa: ALBERT GIOVANNI WILLAMIZAR ACEVEDO

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante correo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

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

Este folio se asocia al documento de ARRENDAMIENTO DE APARTAMENTO y que contiene la siguiente información CALLE 87 N° 4291-126 /kg.

OLGA ABUCHAIB BRUGES

DIANA CAROLINA MATELUS GUAIBRÓN

ALBERT GIOVANNI WILLAMIZAR ACEVEDO

OLGA ABUCHAIB BRUGES

DIANA CAROLINA MATELUS GUAIBRÓN

ALBERT GIOVANNI WILLAMIZAR ACEVEDO

Barranquilla 14 de marzo del 2022

Cordial saludo

Señores:

Juzgado Quince de pequeñas causas y competencias múltiples de Barranquilla.

Radicado: 2020-00458

Asunto: Excepciones previas en cuaderno separado fundamentada en el artículo 100.

Napoleon Alfonso Nieto Vergara, identificado con la cedula de ciudadanía 8.668.795 expedida en Barranquilla abogado en ejercicio con T.P: 79056 del Consejo Superior de la judicatura, en mi condición de apoderado de la señora **Diana Carolina Mateus Gualdron**

Dirección Demandados): Calle 42#15a-04 barrio tajamar- soledad 2.000

Correo Demandados: dmproducciondeeventosbquilla@gmail.com

, identificada con la cedula de ciudadanía No. 63524802 de Bucaramanga y **Albert Villamizar Acevedo** identificado con la cedula de ciudadanía No. 91479955, me permito radicar: **Contestación de la demanda por restitución de inmueble y excepciones previas** radicado 2020-00458 en donde mis poderdantes fueron demandados por la señora **Olga María Abuchaibe Brujes** identificada con la cedula de ciudadanía No. 22385553 de Barranquilla

El poder milita en el radicado de la referencia desde vieja data

Cordial saludo por medio de la presente me dirijo a este digno despacho para interponer las excepciones previas dentro del radicado de la referencia específicamente fundamentado en el numeral 2 y en el numeral 9 para lo cual también interpongo las excepciones de merito de que mis representados pagaron dentro del proceso referenciado y que el argumento y pruebas que presento están dentro del derecho de petición interpuesto por este apoderado y para que sirvan de prueba previa valoración por este despacho así mismo si usted lo considera señor juez solicito que se tengan como pruebas testimoniales a:

ALBERT GIOVANNY VILLAMIZAR ACEVEDO C.C No 91479955 Correo electrónico: dmproducciondeeventosbquilla@gmail.com, Dirección: Calle 66 No 39B-32 Apto 303 Barranquilla.

DANIELA MARTINEZ CARDENA C.C 1098757806. Correo electrónico: danielamacar@gmail.com

Dirección: Calle 63 No 4624 Barranquilla.

SERGIO FERNANDO JAIMES PIMENTEL C.C: 13874655 Correo electrónico: sergiofjaimespimentel@gmail.com Dirección: Carrera 26 945 Apartamento 803 Edificio Alma mater Bucaramanga Santander.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Napoleón', enclosed within a circular scribble.

NAPOLEON ALFONSO NIETO VERGARA

C. C No 8.668.795 de Barranquilla

D. T.P No 79056 del C.S de la judicatura

Correo: NapoNVergara @hotmail.com