

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
CHINACOTA, NORTE DE SANTANDER

Radicado 54172-4089-001-2021-00195-00

Chinácota, veinticuatro (24) de marzo de dos mil veintidós (2022).

De conformidad con el artículo 391 inciso sexto del Código General del Proceso (CGP), córrase traslado a la parte demandante BEATRIZ HERRERA CHACON por el término de tres (3) días de las excepciones de mérito propuestas por el demandado JHOJAN JAVIR ANAVITARTE VILLABONA escrito y anexos vistos a folios 79 a 109 y de las excepciones de mérito propuestas por el curador ad litem del demandado ALBERTO CABALLERO CHONA escrito visto a folios 250 a 254, para que pida pruebas relacionadas con ellas.

Reconocer personería al doctor JAIME ENRIQUE ANAVITARTE MANRIQUE como apoderado judicial del referido demandado JHOJAN JAVIR ANAVITARTE VILLABONA en los términos y para los efectos del poder conferido.

De otra parte, el demandado VIRGILIO ANAVITARTE RODRIGUEZ no ejerció su derecho de defensa.

Por último, se tiene que se allegó depósito de arrendamientos de vivienda No. 3225607 del 15 de febrero de 2022 por valor de \$1.100.000 como canon de arrendamiento del 2022/03 conforme al decreto 1943 de 1956 y **depósito judicial No. 451150000011043 del 15 de marzo de 2022 por valor de \$1.100.000** como canon de arrendamiento consignados por el referido demandado ANAVITARTE VILLABONA a favor de la demandante.

Conforme al artículo 384 numeral 4 inciso cuarto del CGP, se requiere a la parte demandada informe si es procedente el pago del referido depósito judicial a la demandante.

NOTIFIQUESE.

YOLANDA NEIRA ANGARITA  
Juez



Chinácota, 22 de septiembre de 2021

Dra., Exc. Juez:  
YOLANDA NEIRA ANGARITA  
**JUZGADO PRIMERO (01) PROMISCO MUNICIPAL DE CHINÁCOTA, N. DE S.**  
Crr. 4a. No. 2—62, Brr. Centro (Mun.)  
E. S. D.

Ref.:  
Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

DTE.: BEATRIZ HERRERA CHACÓN  
DDO.: JHOJAN JAVIR ANAVITARTE VILLABONA  
Radicado: 54172408900120210019500

Not. Auto: 12 Septiembre 2020  
Ven. Cont.: 24 Septiembre 2020

Asunto: **CONTESTACIÓN DEMANDA CON EXCEPCIÓN DE  
MÉRITO O FONDO**

Yo, **JAIME ENRIQUE ANAVITARTE MANRIQUE**, abogado en ejercicio, domiciliado en la ciudad de Cúcuta, identificado como aparece al pie de mi firma y obrando en este proceso en calidad de Apoderado del señor **JHOJAN JAVIR ANAVITARTE VILLABONA**, me permito DAR RESPUESTA A LA DEMANDA instaurada en contra de mi defendido:

**A LOS HECHOS:**

**PRIMERO:** Es cierto, el demandado y la demandante celebraron contrato de arrendamiento número AA-986051, el 15 de febrero de 2020, ubicado en la Av. 4 No. 8-73.

80

**SEGUNDO:** Es cierto, y no se discuten los linderos del inmueble, pues es un todo singular sobre el cual recae el contrato de arrendamiento.

**TERCERO:** Es cierto, y no se discute la existencia de los documentos que constan en: la notaría, escritura pública No. 273 de 2013; y la oficina de registro de instrumentos públicos, 264-267.

**CUARTO:** No es cierto. Las partes establecieron como condición para la celebración del contrato que el uso del inmueble fuera el de habitar el lugar y permitir el establecimiento de un negocio.  
Esta condición consta al final del documento de arrendamiento, en la sección de cláusulas adicionales y es bastante clara en la voluntad, y en el alcance jurídico que le dan las partes.  
Además es perfectamente legible e interpretable.

**QUINTO:** Parcialmente cierto. Las partes sí establecieron que el contrato rige por plazos de 12 meses, pero dejaron abierto indefinidamente el momento de la entrega, como puede verse en la primera cláusula del contrato.  
Las partes sí establecieron que el pago sería dentro de los primeros días de cada mes, y que se paga a mes anticipado y no a mes vencido, pero no establecieron un número exacto de días, siendo flexible el día exacto, como consta en la segunda cláusula del contrato.  
No se discute el monto del canon, que es \$1.000.000.00 en moneda corriente (COP).

**SEXTO:** Es cierto, se acepta que la litis se integre entre JHOJAN JAVIR ANAVITARTE VILLABONA y BEATRIZ HERRERA CHACÓN, quienes autenticaron el contrato.

**SÉPTIMO:** No es cierto. Como podrá ver su señoría, el contrato no establece un día determinado del mes como momento del pago, y el demandado anexa las pruebas de que ha pagado cumplidamente todas y cada una de las cuotas a las que se comprometió (anexo 1).

**OCTAVO:** No es cierto. El señor JHOJAN JAVIR ANAVITARTE VILLABONA, ha cumplido fielmente en el pago de sus obligaciones (anexo 1).

**NOVENO:** Es cierto, y no se discute la prórroga del contrato.

**DÉCIMO:** No es cierto. El señor JHOJAN JAVIR ANAVITARTE VILLABONA no ha subarrendado el lugar, ni para parqueadero, ni para negocio de tapicería.

Se pide también al señor juez que exija al demandante el aporte de las pruebas pertinentes sobre este supuesto de hecho (167 CGP).

**ONCE:** No es cierto. El inmueble se encuentra en el mismo estado que cuando se suscribió el contrato de arrendamiento (15 de febrero del año 2020), hace un año y medio.

Y no requiere reformas estructurales para mantener su conservación.

**DOCE:** Parcialmente cierto. No se discute que las partes no hayan establecido un valor del incremento dentro del contrato.

Pero sí llegaron a un acuerdo sobre el valor del incremento, fijado en el 10% del valor del canon, y se tiene como prueba el pago de los recibos a lo largo de este año firmados por la señora BEATRIZ HERRERA CHACÓN.

**TRECE:** Parcialmente cierto. En ninguna parte del contrato se estableció que el incremento era del 15%. Sin embargo, las partes no tienen

ninguna discusión sobre el valor del incremento, y desde el mes de abril se viene aplicando el 10%.

Lo que si es cierto es la intención manifiesta hecha por la demandante de haber firmado un contrato de arrendamiento con destinación para vivienda y el de permitir su uso para el establecimiento de un negocio, como bien lo afirma el apoderado de la parte demandante al decir que "la demandante expone que él le coloco en la parte final del mismo, que 'SE ENTREGA HABITABLEY PARANEGOCIO' "; así mismo la demandante en reiteradas ocasiones ha manifestado su intención de establecer como hecho que el incremento es del 15%, porcentajes que solo son permisibles en contratos de arrendamiento de local comercial, pues en los contratos de vivienda solo es permitido incrementar el canon hasta en una proporción que no supere el 100% del IPC del año inmediatamente anterior (Art. 20, Ley 820 de 2003), y teniendo en cuenta que el IPC del 2020 fue de 1.61%, es claro que estamos frente a un contrato de arrendamiento de un inmueble con doble destinación, tanto para vivienda como para negocio; y que la demandante era conocedora del mismo al firmar el contrato.

**CATORCE:** Parcialmente cierto. No se discute la existencia de la cláusula quinta, pero esta cláusula es parte del formato que compraron BEATRIZ HERRERA CHACÓN, y JHOJAN JAVIR ANAVITARTE VILLABONA, por lo que ellos la ajustaron dentro de las cláusulas adicionales. (Pueden verse las cláusulas adicionales al final del documento). "SE ENTREGA HABITABLEY PARANEGOCIO".

**QUINCE:** Parcialmente cierto. No se discute la existencia de la cláusula séptima.  
Pero el señor JHOJAN JAVIR ANAVITARTE VILLABONA ha pagado el reajuste del canon, por un valor del 10%, como se prueba con los

recibos hechos por la señora BEATRIZ HERRERA CHACÓN (anexo 1).

**DIECISÉIS:** Nada que pueda decir la parte, es de consideración del juez.

**DIECISIETE:** Nada que pueda decir la parte, es de consideración del juez.

### **A LAS PRETENSIONES**

Me opongo a TODOS Y CADA UNA de las pretensiones de la parte demandante y las considero infundadas, por lo que se expone a continuación:

**PRIMERA: ME OPONGO.** No existe una destinación diferente del inmueble, y la señora BEATRIZ HERRERA CHACÓN, junto con JHOJAN JAVIR ANAVITARTE VILLABONA pactaron explícitamente en las cláusulas adicionales que el inmueble serviría para habitación y negocio, como lo permite el Artículo 2o. de la Ley 820 del 2003 (sobre arrendamientos de vivienda urbana).

**SEGUNDA: ME OPONGO.** No existe subarrendamiento del inmueble. Y se ruega a su Señoría que pida al demandante que sustente probatoriamente esta pretensión si este pretende hacerla valer (167 CGP).

**TERCERA: ME OPONGO.** No existe incumplimiento en el pago. El señor JHOJAN JAVIR ANAVITARTE VILLABONA aporta para ello los recibos de pago desde la realización del contrato en el 2020 (anexo 1).

84

**CUARTA: ME OPONGO.** No existe necesidad de hacerse "modificaciones, reformas y remodelaciones". El inmueble se encuentra en las mismas condiciones que hace un año y medio cuando las partes suscribieron el contrato (15 febrero 2020).

Y se pide a su Señoría que por favor pida al demandante que sustente probatoriamente también esta pretensión si este realmente considera que tiene fundamento (167 CGP).

**QUINTA: ME OPONGO.** Consideramos que no procede la restitución del inmueble, y que la demandante debe ser interrogada por su Señoría sobre el tema, pues puede estar siendo coaccionada indebidamente por otra persona.

Caso en el cual su señoría debería de proteger los derecho de ella.

**SEXTA: ME OPONGO.** La parte demanda tiene el legítimo derecho de ser escuchada, y está dispuesta a consignar los cánones futuros que se causen durante el proceso en la cuenta que su Señoría designe.

**SÉPTIMA: ME OPONGO.** Consideramos que no existe mérito para ordenar la una actuación sin haberse (a) aportado pruebas suficientes, (b) prestado el pago de la caución, o (c) surtido el debate probatorio.

**OCTAVA: ME OPONGO.** Solicitamos que ante la falta de mérito de esta demanda, su Señoría condene a la parte demandante a pagar las costas y gastos que se generen del proceso.

#### EXCEPCIONES

Ruego a su Señoría que una vez estudiadas las mismas se declaren probadas las siguientes EXCEPCIONES DE MÉRITO y por lo tanto se desatienda lo solicitado por el demandante.

#### **PRIMERA EXCEPCIÓN: FALTA DE SUSTENTO Y MÉRITO PROBATORIO**

El demandante no aportó si quiera pruebas sumarias para sustentar ninguna de las pretensiones:

Su señoría, sobre la PRIMERA pretensión el demandante no prueba la supuesta destinación diferente del inmueble, y no aporta nada que permita inferir que la pretensión es cierta.

Sobre la SEGUNDA, no aporta ninguna prueba sobre la existencia de un subarriendo, ni ningún documento que permita inferir que su pretensión tiene fundamento. Tampoco puede presumirse la existencia de un subarrendamiento.

Y en caso de que la parte considerase que existiera un subarrendamiento, debió primero notificarlo por escrito al arrendatario, incluye en dicho escrito su intención de terminar el contrato de arrendamiento, como lo establece el artículo 22 de la ley 820 de 2003.

La ausencia de una notificación conforme al artículo 22 de la ley 820 de 2003 no anula la capacidad del demandante de accionar, pues no es un requisito procedimental, pero sí le resta mérito a sus pretensiones, especialmente a la SEGUNDA, pues incumple los requisitos sobre la notificación de la existencia de un subarrendamiento y terminación del contrato, que al final es el motivo alegado para esta restitución, siendo cuanto menos un requisito probatorio.

Sobre la TERCERA, no aporta ninguna prueba sobre la existencia de un incumplimiento, ni al menos en un formato digital donde se constate que se cobra lo supuestamente atrasado.

Además, el demandante debió aportar si quiera prueba sumaria del atraso, como una notificación o un aviso requiriéndole al pago, y de ser cierto el atraso, pudo

46  
primero acudir a un proceso ejecutivo exigiendo el pago, ante lo cual tendría constituido un documento que soporte ante su Señoría la existencia de la deuda.

Esta parte aporta sin embargo la prueba de que ha cumplido fielmente sus obligaciones en el pago del canon de arrendamiento.

Sobre la CUARTA, no aporta nada que permita inferir al Señor Juez que se requieren mejoras, más cuando han transcurrido menos de dos años de la continuidad pacífica del arrendamiento, como estudios o planos firmados por el profesional que señale dicha necesidad.

Tampoco puede presumirse la sola necesidad de realizar mejoras sin sustento probatorio, pues el artículo 1986 del Código Civil es claro en establecer que, en caso de requerirse mejoras, debe el arrendador consultarlo al arrendatario. Esto no inhabilita al demandante a ejercer la acción, pues no es un requisito de procedibilidad, pero sí anula el valor de sus pretensión, y especialmente de la número CUATRO, pues es un requisito legal para adelantar obras y reformas parciales.

Su señoría, en el trámite de la audiencia y luego de practicadas las pruebas que se consideren pertinente, debe tenerse en cuenta que no hay mérito probatorio alguno en ninguna de las pretensiones del demandante, ni al momento de presentar la demanda, ni luego de surtido el proceso.

El demandante solo aportó el contrato, sin más mérito que el de demostrar que existe un arrendamiento vigente (lo cual es cierto).

## **SEGUNDA EXCEPCIÓN: ACTUACIÓN TEMERARIA O DE MALA FE**

Esta parte considera que el objetivo del demandante no es solucionar un verdadero problema jurídico, pues como su Señoría podrá ver, (a) el señor JHOJAN JAVIR ANAVITARTE VILLABONA, en ningún momento se ha atrasado en los cánones de arrendamiento, e incluso (b) las partes convinieron un canon del 10% como lo prueban los recibos que ha firmado la señora BEATRIZ

HERRERA CHACÓN, por lo que la instancia judicial no era el lugar al que ella debía acudir, sino primero a una charla personal con el señor ANAVITARTE.

Además (c) el inmueble no requiere ningún tipo de mejora, para lo cual su señoría puede requerir un perito o hacer una inspección. Y (d) el contrato es muy claro (cláusulas adicionales) sobre la intención de las partes respecto al uso del inmueble.

Motivo por el cual consideramos que el demandante obró a sabiendas de carecer de un objeto, usando a la justicia como desgaste procesal, generando congestión, ineficiencia y obligando al demandado a pagar de su propios recursos un abogado.

Esta presunción de temeridad la establece el numeral 1o. del Artículo 79 del Código General del Proceso.

### **TERCERA EXCEPCIÓN: CARENCIA DE OBJETO**

Además de no aportar pruebas que fundamenten sus pretensiones, estas carecen también de un objeto de fondo que sustente la actuación, pues:

(a) no ha existido ni siquiera un solo atraso a lo largo de la vigencia del contrato (2020-2021), como lo prueban los recibos anexos a esta contestación,

(b) no pueden alegarse los incrementos del canon como un incumplimiento a favor del demandante, pues la ley 820 de 2003, establece que no son oponibles los incrementos tácitos (artículo 20 parágrafo 2o.); así mismo en el código de comercio que rige los contratos comerciales, en los artículos 518 al 524, no se regula el canon de arrendamiento; ni en el código civil que es el llamado a regular las partes no reguladas por el código de comercio; con lo que, si no está plasmado de forma explícita y clara el incremento del canon, en el contrato de arrendamiento, éste no existe, no es exigible e incluso no está obligado el arrendatario a pagar ningún incremento.

(c) las partes revisaron el inmueble ya en operaciones antes de firmar el contrato (2020), estableciendo como cláusula adicional su buen estado, por lo que carece

de sentido común que la señora **BEATRIZ HERRERA CHACÓN**, manifieste que este requiere obras de cualquier tipo para su funcionamiento,

(d) y como se puede ver en un contrato anterior (anexo 2), ambas partes habían firmado antes otro contrato en el que se manifiesta la voluntad de destinar el inmueble para vivienda y negocio,

(e) conociendo esta señora de la actividad profesional del señor ANAVITARTE, y sobre la destinación del inmueble,

(f) por lo que incluso corrigieron el formato creando una regla especial al respecto en las cláusulas adicionales.

Las pretensiones no se fundamentan en pruebas, pero tampoco se fundamentan si quiera en hechos reales, como podrá Usted apreciar en la parte probatoria.

### **PRUEBAS**

1. Original y copias de los recibos que ha firmado la señora BEATRIZ HERRERA CHACÓN sobre el pago de cada uno de los cánones desde el mes de febrero del 2020 hasta el mes de septiembre del 2021, anexos a esta contestación y numerados con el número uno.
2. Original y copias del contrato anterior que sostuvieron la señora BEATRIZ HERRERA CHACÓN y el señor JHOJAN JAVIR ANAVITARTE VILLABONA, en el que constan que al menos desde al año 2013 ambos han convenido el uso del inmueble para vivienda y negocio, cláusula quinta de dicho contrato, anexo a esta contestación con el número dos.
3. Original y copias de una propuesta de venta que le hizo la señora BEATRIZ HERRERA CHACÓN al señor JHOJAN JAVIR ANAVITARTE VILLABONA en el año 2014, en el que demuestra que lo conoce y confía en su solvencia económica, anexo a esta contestación con el número tres.

4. Si su Señoría lo considera pertinente el testimonio de la señora BEATRIZ HERRERA CHACÓN, para interrogarla sobre los supuestos atrasos en el arriendo, y sobre el supuesto uso indebido del inmueble.
5. Si su Señoría lo considera pertinente el testimonio de la señora SONIA YANETH SILVA MIRANDA (cel.: 320 210 9362), para que conozca Usted si lo desea, sobre el parqueadero de los vehículos del señor JHOJAN JAVIR ANAVITARTE VILLABONA.
6. Fotos del inmueble que ha venido siendo habitado sin problema por el señor JHOJAN JAVIR ANAVITARTE VILLABONA, y cuya última inspección de parte de la señora BEATRIZ HERRERA CHACÓN es del año 2020.

#### ANEXOS

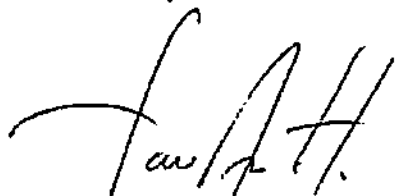
Poder especial debidamente otorgado.

Versión del Contrato en Manos del Demandado

#### NOTIFICACIONES

1. El DEMANDADO conserva la dirección a la cual su Señoría lo envió a notificar.
2. EL suscrito APODERADO de la parte demandada al correo electrónico: je\_anavitarte@hotmail.com, dirección: Calle 24 No. 1-46 Ofic. 102 B. El Rosal, Cúcuta N. de S., Celular 313 281 15 18

Con todo respeto del señor Juez,



JAIME ENRIQUE ANAVITARTE MANRIQUE

C.C. 88252811 de Cúcuta

T.P. 309876 del C.S.J.

90

Chinácota, 24 de septiembre de 2021

SEÑORES

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE CHINÁCOTA, N. DE S.

CRR 4 No 2-62

Ciudad

E. S. D.

REF: PODER ESPECIAL REPRESENTACIÓN JUDICIAL

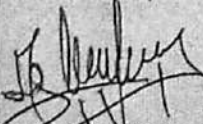
Yo, JHOJAN JAVIR ANAVITARTE VILLABONA, mayor de edad, domiciliado en el municipio de CHINÁCOTA, identificado con cédula de ciudadanía número 1090177190, actuando de forma voluntaria y en pleno uso de mis facultades, por medio del presente escrito otorgo poder especial amplio y suficiente de representación judicial al Dr JAIME ENRIQUE ANAVITARTE MANRIQUE, identificado con cédula de ciudadanía número 88252841 de Cúcuta y tarjeta profesional número 309876 del Consejo Superior de la Judicatura (conforme a lo dispuesto en el artículo 74 C.G.P.) para que en mi nombre actúe y adelante lo requerido en el presente proceso.

El abogado quedará facultado de forma expresa para i) solicitar medidas cautelares extraprocesales, pruebas extraprocesales y demás actos preparatorios del proceso, ii) adelantar todo el trámite de este, iii) solicitar medidas cautelares, interponer recursos ordinarios, de casación y de anulación y realizar las actuaciones posteriores que sean consecuencia de la sentencia y se cumplan en el mismo expediente, iv) cobrar ejecutivamente las condenas impuestas en aquella, v) formular todas las pretensiones que estimen conveniente para beneficio del poderdante, así como recibir, allanarse, o disponer del derecho en litigio, vi) recibir la notificación del auto admisorio de la demanda o el mandamiento ejecutivo, prestar juramento estimatorio y confesar espontáneamente. El poder también habilita al apoderado para reconvenir y presentar al poderdante en todo lo relacionado con la reconvencción y la intervención de otras partes o de terceros (según lo expuesto en el artículo 77 C.G.P), para el cabal cumplimiento del presente mandato.

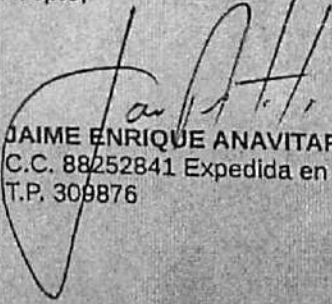
Sírvase Señor Juez reconocer la personería del apoderado judicial que en éste escrito se designa, además queda facultado expresamente el apoderado para transigir, recibir, conciliar, desistir, sustituir y las demás que considere necesarios para la protección de mis derechos.

Téngase además y en concordancia con lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020, como correo electrónico de mí apoderado: [je\\_anavitarte@hotmail.com](mailto:je_anavitarte@hotmail.com), la dirección: Calle 24 #1-46 B. Rosal Ofic. 102 y número de celular: 3132811518.

Atentamente,

  
1090177190  
JHOJAN JAVIR ANAVITARTE  
C.C. 1090177190

Acepto,

  
JAIME ENRIQUE ANAVITARTE MANRIQUE  
C.C. 88252841 Expedida en Cúcuta  
T.P. 309876

No. 1  
Recibi de Jhojan Anavitarte V. Por \$ 1,000,000 de 2020  
la cantidad de UN MILLON DE PESOS  
por CONCEPTO DE MENSAJE  
de casa en Chinacota  
del Feb. 15 a MAR 2015  
Beatriz Herrera Chacon

No. 2 Por \$ 1,000,000  
Recibi de Jhojan Anavitarte de 2020  
la cantidad de UN MILLON DE PESOS H/L  
por ARRIENDO CASA CHINACOTA AV. 4  
# 3-63 MES 15 DE 15 DE ABRIL  
al 15 MAYO 2020  
Beatriz Herrera Chacon

No. 3 Por \$ 1,000,000  
Recibi de Jhojan Anavitarte de 2020  
la cantidad de UN MILLON DE PESOS H/L  
por ARRIENDO CASA CHINACOTA  
AV. 4 # 3-63 MES 15 DE 15 DE MAYO  
al 14 de JUNIO 2020  
Beatriz Herrera Chacon

No. 4 Por \$ 1,000,000  
Recibi de Jhojan Anavitarte Villabona de 2020  
la cantidad de un millon pesos  
por concepto de arriendo casa en Chinacota  
del junio 15 al 15 de julio del 2020  
Beatriz Herrera Chacon

No. 4 Por \$ 1,000,000  
15 de julio del 2020  
Recibi(mos) de Jhojan Anavitarte Villabona  
la suma de un millon pesos  
Por concepto de arriendo casa en Chinacota  
del 15 de julio al 15 de Agosto  
Atto(s) J.S. Beatriz Herrera Chacon

No. 5 Por \$ 1,000,000  
23 de junio de 2020  
Recibi de Jhojan Anavitarte  
la cantidad de UN MILLON DE PESOS H/L  
por ARRIENDO CASA CHINACOTA  
AV. 4 # 3-63 MES 15 de junio  
hasta 15 de julio

No. 6 Por \$ 1,000,000  
20 de Agosto del 2020  
Recibi(mos) de Jhojan Anavitarte  
la suma de Millon pesos  
Por concepto de arriendo casa en Chinacota  
del 15 de Agosto al 15 Septiembre  
Atto(s) J.S. Beatriz Herrera Chacon

No. 7 Por \$ 1,000,000  
15 de Septiembre del 2020  
Recibi(mos) de Jhojan Anavitarte  
la suma de Un millon pesos  
Por concepto de Arriendo casa en Chinacota  
del 15 de Septiembre al 15 de octubre  
Atto(s) J.S. Beatriz Herrera Chacon

No. 8 Por \$ 1,000,000  
15 de octubre del 2020  
Recibi(mos) de Jhojan Anavitarte  
la suma de un millon pesos  
Por concepto de arriendo casa Chinacota  
corresponde del 15 de octubre al 15 noviembre  
Atto(s) J.S. Beatriz Herrera Chacon

No. 9 Por \$ 1,000,000  
15 de diciembre del 2020  
Recibí(mos) de Jhayan Anavitarte  
la suma de un millón pesos  
Por concepto de caso en chinicota en arriendo  
Atto(s) J.S., Beatriz Herrera Chacon

No. 10 Por \$ 1,000,000  
15 de diciembre del 2020  
Recibí(mos) de Jhayan Anavitarte  
la suma de un millón para H/c  
Por concepto de arriendo casa en chinicota delisal  
situada al lado de  
Atto(s) J.S., Beatriz Herrera Chacon

No. 11 Por \$ 1,000,000 =  
15 de enero del 2021  
Recibí(mos) de Jhayan Anavitarte  
la suma de Un millón de pesos  
Por concepto de Arriendo casa en chinicota  
del 15 de enero al 15 de febrero 2021  
Atto(s) J.S., Beatriz Herrera Chacon

No. 12 Por \$ 1,000,000  
15 de febrero del 2021  
Recibí(mos) de Jhayan Anavitarte  
la suma de un millón pesos  
Por concepto de arriendo casa en chinicota  
Atto(s) J.S., Beatriz Herrera Chacon

No. 13 Por \$ 1,000,000  
13 de marzo del 2021  
Recibí(mos) de Jhayan Anavitarte  
la suma de UN MILLON DE PESOS M/c  
Por concepto de Arriendo de casa en  
164 #2-67 CHINICOTA  
15 de marzo al 16 de abril  
Atto(s) J.S., Beatriz Herrera Chacon

No. 14 Por \$ 1,000,000  
15 de marzo del 2021  
Recibí(mos) de Jhayan Anavitarte  
la suma de de un Millon de Pesos  
15 de marzo al 15 de abril  
Por concepto de Arriendo casa en  
chinicota  
Atto(s) J.S., Beatriz Herrera Chacon

No. 15 Por \$ 1,700,000  
15 de abril del 2021  
Recibí(mos) de Jhayan Anavitarte  
la suma de un millon cien mil Pesos  
Por concepto de Arriendo casa en chinicota  
15 de abril al 15 de mayo  
Atto(s) J.S., Beatriz Herrera Chacon

No. 16 Por \$ 1,700,000  
15 de mayo del 2021  
Recibí(mos) de Jhayan Anavitarte  
la suma de un millon cien mil Pesos  
Por concepto de Arriendo casa en chinicota  
15 de mayo al 15 de junio  
Atto(s) J.S., Beatriz Herrera Chacon

No. 17 Por \$ 1,100,000  
18 de junio del 2021  
Recibí(mos) de Jhayan Anavitarte  
la suma de UN MILLON CIENTO MIL PESOS  
M/c  
Por concepto de Arriendo de 15 de  
junio a 15 de julio  
Atto(s) J.S., Beatriz Herrera Chacon

No. [ ] Por \$ 1'100.000

19 de julio del 2021

Recibi(mos) de Jhoan Amavizor

la suma de un millon cien mil Pesos

Por concepto de Arriendo  
del 19 de julio al 15 de Agosto

Atto(s) J.S. Beatriz Herrera Quacón

No. [ ]

Por \$ 1'100.000  
de 2021

Recibi de Jhoan Amavizor

la cantidad de un millon cien mil Pesos

por concepto de arriendo casa chinacota  
del 15 de agosto al 15 de septiembre.

Beatriz Herrera Quacón

No. [ ]

Por \$ 1'100.000

15 de septiembre al 15 de octubre

Recibi(mos) de Jhoan Amavizor

la suma de un millon cien mil Pesos

Por concepto de Alquilar casa en chinacota

Atto(s) J.S. Beatriz Herrera Quacón

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA FAMILIAR



Entre los suscritos a saber **BEATRIZ HERRERA CHACON**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 37.223.795 expedida en Cúcuta (N.S), quien en adelante para los efectos del presente contrato se denominara la **ARRENDADORA** y por otra parte el señor **JHOJAN JAVIR ANAVITARTE VILLABONA**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No.1.090.177.190 expedida en Chinacota, quien en adelante se denominará el **ARRENDATARIO**, hemos celebrado el presente contrato de arrendamiento de inmueble destinado a **VIVIENDA FAMILIAR**, que se registró por las siguientes cláusulas así:

**CLAUSULA PRIMERA.** : cede **LA ARREDADORA**, al **ARRENDATARIO**, el uso y goce a titulo de **ARREDAMIENTO**, y esta recibe al mismo título y a satisfacción de un inmueble localizado en Chinacota **Carrera 4 # 8-65 barrio el Dique**. **CLAUSULA SEGUNDA:** el término de duración del presente contrato es de seis meses (6), es decir, desde el 17 de Agosto del 2013 hasta el 16 de Febrero del 2014, con treinta (30) días de anticipación al vencimiento del contrato las partes deben manifestar su voluntad de prorrogar el contrato suscrito. **CLAUSULA TERCERA:** el precio o el canon del arrendamiento es de **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (350.000) mensuales**. Que se cancelaran por adelantado los cinco (5) primeros días de cada mes en el domicilio de **LA ARRENDADORA**. El arrendatario cancelo como depósito la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000)**, **CLAUSULA QUINTA:** se destina el inmueble para **VIVIENDA FAMILIAR Y NEGOCIO**. Los servicios públicos domiciliarios, como la luz, agua será a cargo del **ARRENDATARIO**, quien deberá entregar el inmueble a paz y salvo por todo concepto. Y mensualmente hará entrega de cada factura cancelada en manos de **LA ARRENDADORA**. **CLAUSULA NOVENA:** en calidad de **FIADOR y/o CODEUDOR**, firma el señor **CRUZ DELINA CACUA GUTIERREZ**, con cedula de ciudadanía N° 60.420.087 de Chinacota

**ARRENDADORA**

Beatriz Herrera Chacón  
**BEATRIZ HERRERA CHACON**  
**C.C 37.223.795 DE CUCUTA**

**ARRENDATARIO**

Jhojan Javier Anavitarte V.  
**JHOJAN JAVIR ANAVITARTE V.**  
**C.C. No. 1.090.177.190 DE CHINACOTA**

**FIADOR y/o CODEUDOR**

Crúz Delina Cagua  
**CRUZ DELINA CACUA GUTIERREZ**  
**C.C. 60.420.087 DE CHINACOTA**

**NOTARIA UNICA del  
Circulo de CHINACOTA**

**RECONOCIMIENTO Y AUTENTICACION**

Ante el Notario Compareció Beatz  
Havera Chacon

con CC. 37.223.795 de Chinacota  
y declaró que la firma que aparece en el presente  
documento es suya y la que usa en todos sus actos  
públicos y privados y que el contenido del  
mismo es cierto. En constancia se firma por el

DECLARANTE Beatz Haver Chacon

CC. 37.223.795

CHINACOTA **16 AGO. 2013**



**NOTARIA UNICA del  
Circulo de CHINACOTA**

**RECONOCIMIENTO Y AUTENTICACION**

Ante el Notario Compareció Jhopen  
Jahir Anaurarte Villabona

con CC. 1.090.177.190 de Chinacota  
y declaró que la firma que aparece en el presente  
documento es suya y la que usa en todos sus actos  
públicos y privados y que el contenido del  
mismo es cierto. En constancia se firma por el

DECLARANTE Jahir Anaurarte Villabona

CC. 1.090.177.190

CHINACOTA **16 AGO. 2013**



**NOTARIA UNICA del  
Circulo de CHINACOTA**

**RECONOCIMIENTO Y AUTENTICACION**

Ante el Notario Compareció Cruz  
Delina Lacua Gutierrez

con CC. 60.420.087 de Chinacota  
y declaró que la firma que aparece en el presente  
documento es suya y la que usa en todos sus actos  
públicos y privados y que el contenido del  
mismo es cierto. En constancia se firma por el

DECLARANTE Delina Lacua Gutierrez

CC. 60.420.087

CHINACOTA **16 AGO. 2013**



San José de Cúcuta, 16 de Agosto del 2014

Señor

**JHOJAN JAVIR ANAVITARTE**

Ciudad

Cordial Saludo.

En relación al inmueble que ocupa en calidad de arrendatario ubicado en la **CARRERA 4 N°8-77 BARRIO EL DIQUE CHINACOTA**, me permito notificarle que el inmueble se encuentra en venta por valor de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 150.000.000)**, dándole a usted la primera opción de compra si es de su interés.

Sin otro particular y en espera de su amable colaboración.

Cordialmente,

*Beatriz Herrera Chacón*  
**BEATRIZ HERRERA CHACON**

**CC 37.223.795 DE CÚCUTA**

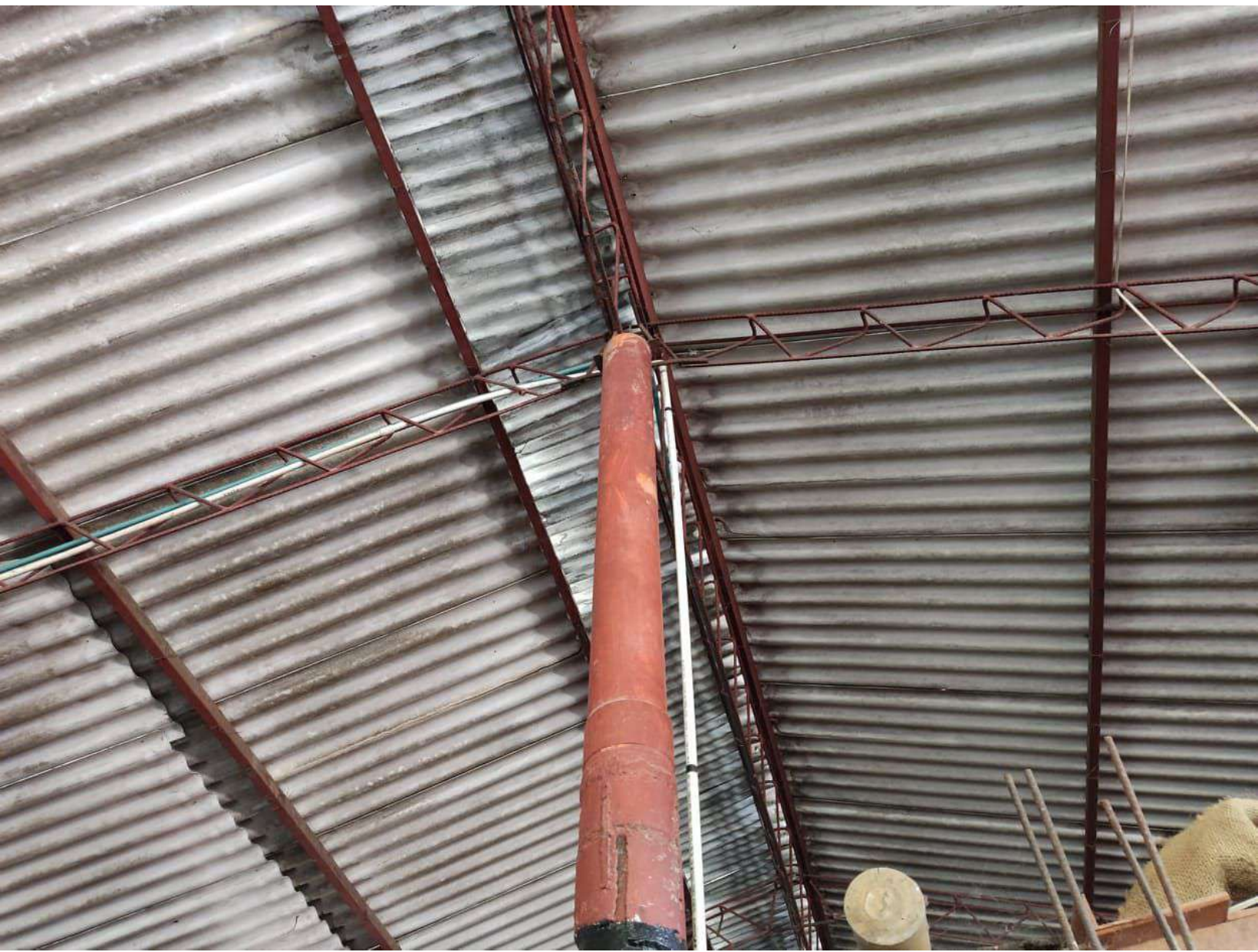
**PROPIETARIA**

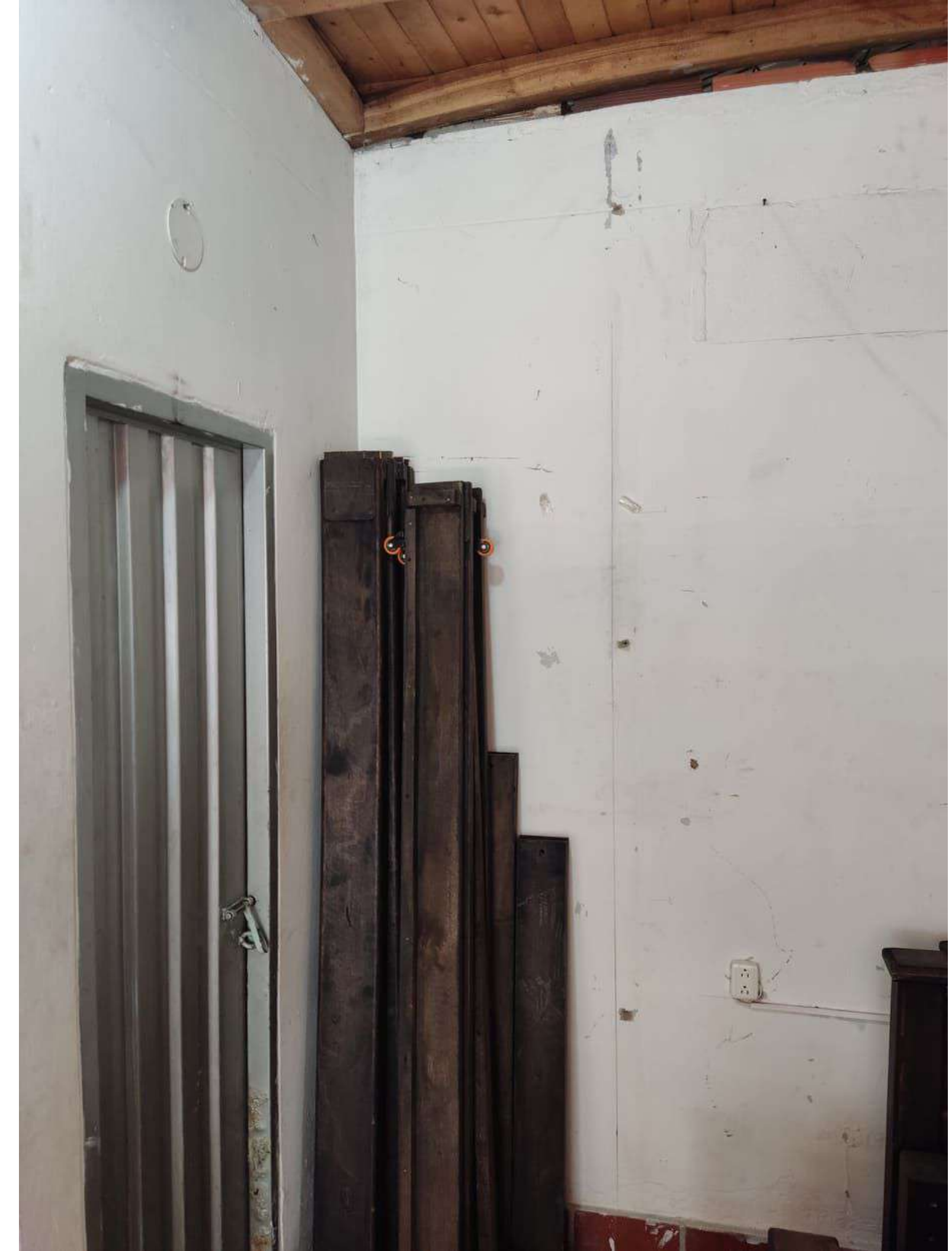






















AA- 986051

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA No.

Ciudad y Fecha del Contrato CÚCUTA

DUENA BEATRIZ HERRERA CHACON C. 37.223.795 CÚCUTA

Arrendatarios

INQUILINO JHOJAN JAVIR ANAVITARTE VILLABONA C. 1090177190

CHINACOTA

EL NOTARIO SEGUNDO DE CÚCUTA  
CERTIFICAQUE LA AUTENTICACIÓN COMPLETA  
SE ENCUENTRA AL FINAL DEL DOCUMENTO

Jaime Enrique González Mateoquin

Codeudor

Tomamos en arriendo a:

un(a)

ubicado(a)

en la y comprendido bajo los siguientes linderos especiales

AVENIDA 4a No. 8-73 CHINACOTA BARRIO EL DIQUE.

OTRO 8-77.. DEL MISMO BARRIO

SE ARRIENDA TODO DENTRO DEL CONTRATO

## CLAUSULAS

1a. El plazo de este contrato será por 12 MESES ( ) meses a partir del día 15 ( ) del mes de FEBRERO del año (en letras) 2020 ( ) hasta el día ( ) del mes de ( ) del año (en letras) ( ), fecha en la cual el arrendatario se obliga a devolver al arrendador el inmueble en buen estado y a PAZ Y SALVO por todo concepto junto con los elementos descritos en el inventario anexo debidamente informado por las partes, y que hace parte integral de este contrato 2a. El canon será de ( \$ 1.000.000 )

mensuales pagaderos dentro de los ( ) primeros días de cada mes por anticipado en la siguiente dirección del arrendador o a su orden, canon que pagaran los arrendatarios durante

la vigencia del presente contrato. 3a. El término estipulado en el presente contrato será renovable de común acuerdo y por escrito, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados por la ley 4a. Los servicios de AGUALUZ Y GAS serán por cuenta del INQUILINOS y al cumplimiento y obligación de pagar dichos servicios se cumplirán según lo establecido en el

artículo 15 de la ley 820 de 2003, cumpliendo las reglamentaciones que haga el gobierno al respecto, igualmente el arrendatario pagará a quien corresponda la cuota de administración (para bienes sujetos al régimen de propiedad horizontal), de la misma forma cumplir con las normas y reglas de conveniencia consagrada en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de los vecinos, el arrendador hace entrega de una copia de las normas respectivas como establecer el artículo 8 de la ley 820. 5a. El inmueble se arrienda para destinarlo exclusivamente a la vivienda. 6a. Las partes en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana. 7. SON CAUSALES PARA QUE EL ARRENDADOR PUEDA PEDIR UNILATERALMENTE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO LAS SIGUIENTES. a) La no cancelación por parte del arrendatario las normas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. b) La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario. c) El subarriendo total o parcial, la cesión del contrato o del goce del inmueble, cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin la expresa autorización del arrendador. d) La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos o que impliquen contravención debidamente comprobados ante la autoridad policiva. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin la debida autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario. f) La violación por parte del arrendatario o las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal, cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen. g) el arrendador podrá dar por terminado

El contrato de arrendamiento durante las prorrogas, previo a su 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 al inmueble 8a. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a cualquier fecha de vencimiento del término inicial o de sus prorrogas, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento, invocando cada una de las siguientes causales especiales de restitución: a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un año. b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obra independiente para su reparación. c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originales en un contrato de compraventa. d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento. Cuando se trate de las causales previstas en los literales a), b) y c) el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por una compañía de seguros autorizada, constituida a favor del arrendatario por valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada durante los seis (6) meses siguientes a la restitución. Cuando se trate del literal d) el pago de la indemnización se realizará mediante el mismo procedimiento establecido en el artículo 23 de la ley 820. 9. CAUSALES PARA QUE EL ARRENDATARIO PUEDA PEDIR UNILATERALMENTE LA TERMINACION DEL CONTRATO. a) sospección de la prestación de servicios público por acción premeditada del arrendador, o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. b) El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la ley. c) El arrendatario podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prorrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor a tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el inmueble si no lo hiciera, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. 10a. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prorrogas, siempre y cuando de previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar casual alguna diferente a la de su plana voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador. 11a. El valor de las indemnizaciones que establecen los artículos 23 y 25 de la ley 820, de hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso. 12a. Si muere uno de los arrendatarios, el arrendador puede acogerse al art. 1434 del C. Civil respecto de uno cualquiera de sus herederos a su elección y seguir con el juicio sin demandar ni notificar a los demás. 13a. Los arrendatarios aceptan desde ahora cualquier cesión total o parcial que el arrendador haga de este contrato. 14a. El arrendador queda autorizado por los arrendatarios para determinar los linderos, llenando los espacios disponibles para este objeto. 15a. Las reparaciones locativas efectuadas por el arrendatario sin previa autorización escrita del arrendador serán propiedad del arrendador y no podrán retirarse ni exigir reembolso ni indemnización alguna. 16a. Las notificaciones a este contrato, tendrán valor solo si hacen en esta forma expresa y por escrito. Los arrendatarios pagarán los gastos que ocasione este contrato. 17a. CLAUSULA PENAL Con el incumplimiento en el pago del Canon de arrendamiento por parte de los arrendatarios, el arrendador podrá exigir la suma de (\$ 1.000.000 ), sin perjuicio de las demás acciones legales a que haya lugar. 18a. Tanto para los arrendadores como para los arrendatarios este contrato se rige por todos los derechos, obligaciones, disposiciones y reglamentaciones que consagra la ley 820 de 2003, al igual que las disposiciones consagradas en el Capítulos II y III, Título XXVI, libro 4 del Código Civil, y las demás leyes que lo regulen. CLAUSULAS ADICIONALES:

SE ENTREGA HABITABLE Y PARANEGOCIO . LIBRE DE GRAVAMENES SE LES ENBUEN ESTADO . ASI MISMO DEBERA DEVOLVERLOS .

Para constancia se firma el presente contrato en la ciudad de \_\_\_\_\_ a los \_\_\_\_\_ (—) días del mes de \_\_\_\_\_ del año (en letras) \_\_\_\_\_). Siguen las firmas

Arrendador

Beatriz Herrera Chacón

Nombre

C.C./NIT 37.223.795

Dirección/Tel:

Arrendatario

Nombre

C.C./NIT 1090177190

Dirección/Tel:

Arrendatario

Nombre

C.C./NIT

Dirección/Tel:

Codeudor

Nombre

C.C./NIT

Dirección/Tel:

Nota: Las direcciones que aquí aparecen, son las suministradas por los arrendatarios, arrendadores, codeudores o fiadores según el caso para recibir las notificaciones judiciales y extrajudiciales igualmente tienen la obligación de informar por escrito el cambio de las mismas por medio del servicio postal autorizado. (ley 820 art. 12 de 2003).



# Notaría Segunda CÚCUTA



Diligencia de reconocimiento de contenido y autenticación de firma (Art. 68 Dto. Ley 960 de 1970). Por falta de espacio para estampar sellos pertinentes, se adiciona esta hoja, para conservar la continuidad y forma del documento contrato de arrendamiento

Debe estar unido con sello de unión de hojas.

**NOTARÍA SEGUNDA DE CÚCUTA**  
PRESENTACIÓN PERSONAL Y  
RECONOCIMIENTO CONTENIDO Y HUELLA

En el despacho del Notario se presentó:  
**HERRERA CHACON BEATRIZ**  
Identificado con C.C. 37223795  
y manifestó que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

Cúcuta, 2020-02-03 15:53:32

*Beatriz Herrera Chacón*  
FIRMA DECLARANTE  
Verifique estos datos ingresando a  
[www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com)  
Documento: 5j5o3

JAIME ENRIQUE GONZÁLEZ MARROQUÍN  
NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE CÚCUTA

**NOTARÍA SEGUNDA DE CÚCUTA**  
PRESENTACIÓN PERSONAL Y  
RECONOCIMIENTO CONTENIDO Y HUELLA

En el despacho del Notario se presentó:  
**ANAVITARTE VILLABONA JHOJAN JAVIR**  
Identificado con C.C. 1090177190  
y manifestó que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

Cúcuta, 2020-02-03 15:53:22

*Anavitarte Villabona Jhojan Javir*  
FIRMA DECLARANTE  
Verifique estos datos ingresando a  
[www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com)  
Documento: 5j5o0

JAIME ENRIQUE GONZÁLEZ MARROQUÍN  
NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE CÚCUTA



SEGÚN EL ART. 3º DE LA RESOLUCIÓN 6467 DE 2015 DE LA SUPERNOTARIADO, LA PRESENTE AUTENTICACIÓN SE REALIZA POR EL SISTEMA TRADICIONAL DEBIDO A:

- 1 - IMPOSIBILIDAD DE CAPTURA EN LA HUELLA ☐
- 2 - DILIGENCIA FUERA DEL DESPACHO ☐
- 3 - FALLA ELÉCTRICA ☐
- 4 - FALLA EN EL SISTEMA ☒
- 5 - IDENTIFICACIÓN CON DOCUMENTO DISTINTO A LA CÉDULA DE CIUDADANÍA ☐

195-2021

REYNALDO villamizar <rava772008@hotmail.com>

Mié 16/03/2022 10:18 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - N. De Santander - Chinácota <jprmchinacota@cendoj.ramajudicial.gov.co>;  
abogadosltda@hotmail.com <abogadosltda@hotmail.com>

📎 1 archivos adjuntos (1 MB)  
CONTES Y EXCEP 195-2021.pdf;

Me permito adjuntar escrito digitalizado de contestación y excepción demanda rad 195-2021 que consta en cuatro (4) folios,

Atentamente,

Reinaldo Alexander Villamizar Arenas.  
Telefono: 3005725470

RECIBIDO EN LA FECHA, SE AGREGA A LA ACTUACION RESPECTIVA  
CHINACOTA, 16 MAR 2022  
EL SECRETARIO (A) Angélica Plido



## REINALDO ALEXANDER VILLAMIXZAR ARENAS

ABOGADO TITULADO CIVIL-COMERCIAL-FAMILIA TEL: 3005725470.

DOCTORA:  
YOLANDA NEIRA ANGARITA.  
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE CHINACOTA.  
E.S.D.

REF. CONTESTACION DE LA DEMANDA  
RAD. 195-2021.  
DEMANDANTE. BEATRIZ HERRERA CHACON.  
DEMANDADOS. ALBERTO CABALLERO CHONA Y OTROS.

YO, REINALDO ALEXANDER VILLAMIXZAR ARENAS, mayor y vecino de la ciudad de Cúcuta, abogado en ejercicio, identificado con la cedula de ciudadanía No: 1007011382 expedida en Cúcuta, y portador de la tarjeta profesional No: 209.447 del consejo superior de la judicatura, obrando en mi condición de curador ad litem del demandado, señor: ALBERTO CABALLERO CHONA mayor e identificado con la cedula de ciudadanía No: 13.425.531, me permito dar contestación a la demanda y proponer excepción, bajo los siguientes argumentos

### OBSERVACION.

Me permito manifestar que la presente contestación y proposición de excepciones la realizo con base a las herramientas a mi aportadas y por mandato de la ley, tratando de cumplir a cabalidad esa labor de curador de ad litem, así mismo manifiesto que permito contestar la demanda que nos ocupa, entendiendo notificación realizada a mi correo electrónico por el abogado de la demandante, como una conducta concluyente, pues en la notificación se me refiere que tengo cinco (5) días para presentarme al Despacho y recibir el auto admisorio, y empezar a correr el termino, pero entiendo surtida la notificación el día 01 de marzo del año 2022,

### EN CUANTO A LOS HECHOS.

**AL HECHO PRIMERO: SE PRESUME LEGALIDAD- NO OBSERVE AUTENTICACION DE LA FIRMA DEL DEMANDADO QUE REPRESENTO ALBERTO CABALLERO CHONA.**

Se observa firma de las partes, más en la digitalización de la autenticación no se observa la de mi representado, lo que en ley se presume la legalidad del contrato, pero no es claro si el señor ALBERTO CABALLERO CHONA ocupo alguna vez el inmueble objeto de arrendamiento, pues se es uno de los demandados quien claramente es el tomador principal del mismo,

**AL HECHO SEGUNDO: DEBE PROBAR LA DEMANDANTE, ME ATENGO A LO CONTENIDO EN EL CONTRATO.**

Me remito a lo que se pueda probar en el contrato y en la identificación que mediante la inspección que se realice en el lugar a la luz de la escritura certificado de libertad y tradición, y demás medios de prueba que aporte la demandante.

**AL HECHO TERCERO: DEBE PROBAR LA DEMANDANTE, ME ATENGO A LO CONTENIDO EN EL CONTRATO.**

Aportan escritura donde constan los datos y linderos narrados en este hecho, pero debe comprobarse mediante inspección si dicha escritura corresponde al inmueble arrendado, pues si bien es cierto uno de los demandados contesto aceptando, no me es posible hablar con mi representado para corroborar.

**AL HECHO CUARTO- ACEPTA LA DEMANDANTE QUE LA DESTINACION ERA PARA VIVIENDA Y ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.**

Observo que en la parte final del contrato efectivamente a los arrendatarios se les manifestó que la destinación del inmueble incluía vivienda y establecimiento de comercio, por lo que considero que no se configura la causal que pretende en este hecho la demandante.



**REINALDO ALEXANDER VILLAMIXZAR ARENAS**  
**ABOGADO TITULADO CIVIL-COMERCIAL-FAMILIA TEL: 3005725470.**

**AL HECHO QUINTO:** SE OBSERVA QUE COINCIDE EN PARTE CON LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO. NO SE OBSERVA FECHAS EXACTAS DE PARA REALIZAR PAGO.

Tanto el valor establecido, como la fecha de inicio son ciertas, mas no hay fechas establecidas para el pago mensual.

**AL HECHO SEXTO:** DEBE PROBARSE SI MI REPRESENTADO REALIZO AUTENTICACION.

debe establecerse si es mi representado realizo autenticación, pues observen el archivo a mi enviado una firma, mas no la autenticación. Lo que pudiera darse que en la realidad el contrato es entre la demandante y el señor: JHOAN JAVIR ANAVITARTE.

**AL HECHO SEPTIMO:** NO ME CONSTA-ME ATENGO A LAS PRUBAS APORTADAS.

No me consta si realizaron cumplidamente los pagos mensuales o no, no observo monto que según la demandante se debe, y me atengo a las pruebas y anexos aportadas en la contestación que realizo el demandado: JHOAN JAVIR ANAVITARTE, pues manifiesta en la misma realizar excepciones de pago.

**AL HECHO OCTAVO:** REPETITIVO DEL ANTERIOR- NO ME CONSTA-ME ATENGO A LAS PRUBAS APORTADAS.

**AL HECHO NOVENO:** ACEPTA QUE SE ENCUENTRA PRORROGADO-DEBE ESTAR SUJETO A LA LEY 820 DEL 2003.

Debe probarla demandante la causal establecida en la ley 820 del 2003, en este caso no se observa y no me consta si mi representado halla configurado alguna causal de restitución consagrados en el artículo 22 de la mencionada norma.

**AL HECHO DECIMO:** NO ME CONSTA-QUE LA DEMANDANTE PRUEBE LO MANIFESTADO,

No me consta si subarrendó el inmueble en especial mi representado, observo que esta causal debe probarla la demandada.

**AL HECHO ONCE:** DEBE OBSERVAR LA LEY 820 DEL 2003 EN CUANTO A LA CAUSAL DE RESTITUCION Y PREAVISO DEVIDO.

Me atengo a lo que se pueda probar por la demandada.

**AL HECHO DOCE:** NO ESPECIFICA SI ESTA REALIZANDO RECLAMACION Y PORQUE MONTO.

Considero que está muy regulado en la ley cuanto es el tope máximo de incremento anual, y no observo reclamación por parte de la demandante sobre monto específico a reclamar, y de esa forma poder pronunciarme si es ajustado a la norma o si va en detrimento de mi representado.

**AL HECHO TRECE:** ES CLARO AL FINAL DEL CONTRATO QUE SE ESTABLECE QUE LA DESTINACION ES DE VIVIENDA Y ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

**AL HECHO CATORCE:** ME ATENGO A LO SE ESCRIBIO EN MAQUINA DE ESCRIBIR EN EL CONTRATO, PUES SE DENOTA LA INTENCION DE LAS PARTES, Y ALLI ES CLARA QUE LA DESTINACION ES PARA VIVIENDA Y ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.



**REINALDO ALEXANDER VILLAMIXZAR ARENAS**  
**ABOGADO TITULADO CIVIL-COMERCIAL-FAMILIA TEL: 3005725470.**

**AL HECHO QUINCE: NO SE OBSERVA QUE SE HALLA CONFIGURADO CAUSAL POR PARTE DE REPRESENTADO-LA DEMANDADA DEBE CUMPLIR CON LA LEY 820 DEL 2003.**

No se observa que se halla probado por la demandante, que mi representado incurrió en algunas de las causales que invoca en este hecho en particular

**AL HECHO DIECISEIS: ES MAS UNA SOLICITUD QUE UN HECHO.**

**AL HECHO DIECISIETE: ES MAS UNA SOLICITUD QUE UN HECHO.**

En virtud de la excepción que observo puede prosperar en este proceso en cuanto a mi poderdante se refiere, me permito oponerme de forma respetuosa a lo pretendido en la demanda,

**PRIMERA PRETENSION:** Me opongo por mi poderdante, pues observo que en realidad mi representado no configura la causal invocada.

**SEGUNDA PRETENSION:** Me opongo por mi poderdante, pues observo que en realidad mi representado no configura la causal invocada.

**TERCERA PRETENSION:** Me opongo por mi poderdante, pues observo que en realidad mi representado no configura la causal invocada.

**CUARTA PRETENSION:** Me opongo por mi poderdante, pues observo que en realidad mi representado no configura la causal invocada, además del deber por parte de la demandada al estar prorrogado el contrato de cumplir con los preavisos e indemnizaciones de que habla la ley 820 del 2003 en estos casos.

**QUINTA PRETENSION:** Me opongo por mi poderdante, pues observo que en realidad mi representado no configura la causal invocada.

**SEXTA PRETENSION:** Me opongo por mi poderdante, pues va en contra al derecho a la defensa consagrado constitucionalmente, pues de lo que trata el artículo 384 del C.G.P habla es en el caso de no haber pagado el canon u obligaciones, en este caso, considero no se configura ya que no se demuestra en la demanda que mi representado no halla pagado.

**AL HECHO OCTAVO:** Me opongo a que el señor: ALBERTO CABALLERO CHONA, sea condenado en costas, toda vez que se observa que en la realidad en el contrato se configuran como parte, la señora demandante y el señor: JHOJAN JAVIR ANAVITARTE, y representado observo no configuro ninguna de las causales invocadas por la demandante.

**EXCEPCIONES DE MERITO.**

Le solicito Señora Juez, que prospere la siguiente Excepción,

**1. EXCEPCIÓN DE FALTA PRUEBA PARA CONFIGURAR LAS CAUSALES INVOCADAS DE RESTITUCION DE INMUEBLE.**

Me permito invocar esta excepción basado en que no observo que mi representado halla configurado ninguna causal invocada por la demandante.

**DERECHO,**

Ley 1564 del 2012, Ley 820 del 2003, y demás normas que complementan o adicionan,



**REINALDO ALEXANDER VILLAMIXZAR ARENAS**

ABOGADO TITULADO CIVIL-COMERCIAL-FAMILIA TEL: 3005725470.

**DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES**

Las demás partes procesales en las direcciones indicadas en la demanda.

**LOS DEMANDADO:** desconozco su dirección actual para notificación lugar de habitación números de teléfonos o correo electrónico.

**El suscrito:** Recibirá notificaciones en la secretaria de su despacho o en la calle 12 entre av. 4ta y 5ta centro comercial el remolino oficina 213 de la ciudad de Cúcuta Norte de Santander o al correo electrónico: rava772008@hotmail.com.

DE LA SEÑORA JUEZ,

Atentamente:

REINALDO ALEXANDER VILLAMIZAR ARENAS  
CC No: 100701/382 DE CUCUTA  
T.P: 209.447 DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA.