

Recurso frente Auto Admisorio RADICACIÓN NO. 2021-0768

hilver miguel torres clavijo <hemitsco@gmail.com>

Mar 26/07/2022 4:36 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Cajica <j01prmcajica@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Ena Luz Alvarez Garcia <enaalvarez49@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (8 MB)

Recurso de reposición Auto Admisorio demanda restitución de inmueble y pruebas soporte.pdf;

Señores

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAJICÁ

Correo electrónico: j01prmcajica@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

En cumplimiento a lo establecido en el Artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020 y en el Artículo 391 del Código General del Proceso Ley 1564 de 2012; de la manera más cordial y oportuna, nos permitimos presentar y sustentar respetuosamente, ante usted, el presente **RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO Y DEL MANDAMIENTO DE PAGO DE LA DEMANDA PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN NO. 2021-0768**, en virtud de lo establecido en los Artículos 430 y 442 del Código General del Proceso Ley 1564 de 2012 y en la demás legislación vigente aplicable.

Por medio de este correo electrónico adjunto en medio magnético un único documento en formato PDF, con EL RECURSO mencionado, en 40 folios legibles, debidamente organizados y foliados.

FAVOR CONFIRMAR RECIBIDO

Agradezco su amabilidad

--

Cordialmente,

MSc. Hilver Miguel Torres Clavijo

Magister en Seguridad y Defensa Nacionales (En curso . ESDEGUE)

Magister en Gobierno y Políticas Públicas (U. Externado)

Especialista en Cooperación Internacional y Gestión de Proyectos para el Desarrollo (U. Externado)

Certificados en Government, Management and Public Affairs (Columbia University - SIPA)

Diploma en Gobernabilidad, Gerencia Política y Gestión Pública (U. Rosario - CAF)

Ingeniero Catastral y Geodesta

Celular: 313 352 67 33

RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768, JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ

Cajicá, 25 de julio de 2022

Señor

JUEZ PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ

Cajicá, Cundinamarca

REFERENCIA: RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO Y DEL MANDAMIENTO DE PAGO DE LA DEMANDA PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN NO. 2021-0768

Nosotros, **HILVER MIGUEL TORRES CLAVIJO** y **ENA LUZ ÁLVAREZ GARCÍA**, mayores de edad, identificados con las cédulas de ciudadanía números **11.201.649** y **52.768.442** respectivamente, con domicilio en el municipio de Cajicá, en la Carrera 6 A Este No. 2 – 62 Torre 3, Apartamento 503 Conjunto Residencial Huertas de Cajicá Reservado II, y estando dentro del término legal de conformidad a lo establecido en el Artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020 y en el Artículo 391 del Código General del Proceso Ley 1564 de 2012; de la manera más cordial y oportuna, nos permitimos presentar y sustentar respetuosamente, ante usted, el presente **RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO Y DEL MANDAMIENTO DE PAGO DE LA DEMANDA PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN NO. 2021-0768**, en virtud de lo establecido en los Artículos 430 y 442 del Código General del Proceso Ley 1564 de 2012 y en la demás legislación vigente aplicable.

Ahora bien, en virtud de los principios de buena fe y verdad procesal, la versión de los hechos presentada por el demandante podría ser catalogada a primera vista como completa y verdadera, lo cual en el marco de una decisión judicial justa y apegada a la Ley, seguramente ocasionaría que su Señoría le concediera sus pretensiones.

Sin embargo, en ejercicio de nuestro derecho de contradicción y defensa, y con el ánimo de contribuir al esclarecimiento de la verdad y de colaborar con el buen funcionamiento de la administración de justicia en el marco de este proceso judicial, es nuestro deber manifestarle por una parte, nuestro **desacuerdo** con lo afirmado y aportado en la demanda y por otra, que la situación que nos atañe es mucho más **COMPLEJA** de lo que se expuso por parte del demandante. Por lo tanto, a continuación procederemos a describirlas y sustentarlas en cuatro (4)

**RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA
PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768,
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ**

partes con el objetivo de que sean analizadas por su Señoría de manera individual y en su conjunto:

1. Respecto a la advertencia a la parte demandada señalada en el numeral cuarto del Auto Admisorio de la demanda
2. Relacionada con el Auto Admisorio de la demanda
3. Frente a lo señalado en la demanda
4. Respecto a la terminación unilateral del contrato por parte del Arrendador
5. Frente a la legalidad del contrato de arrendamiento

A continuación se expondrán los argumentos y pruebas de cada una de las cuatro partes señaladas:

**1. CONSIDERACIONES RESPECTO A LA ADVERTENCIA A LA PARTE
DEMANDADA SEÑALADA EN EL NUMERAL CUATRO DEL AUTO ADMISORIO
DE LA DEMANDA**

En amparo de nuestros derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia, ante su honorable Señoría ponemos de presente que a pesar de que la demanda adjunta copia de un contrato de arrendamiento, **existen elementos de convicción que producen dudas acerca de la existencia, vigencia y validez del contrato de arrendamiento** del bien inmueble objeto de la demanda y que implican falta de legitimación en la causa del demandante.

Por tal motivo, respetuosamente apelamos a que su Señoría reconozca el precedente constitucional que ha sido reiterado por la Alta Corte en las sentencias T-118 de 2012, T-107 de 2014, T-427 de 2014, T-340 de 2015 y T-482 de 2020 entre otras, al atender la regla jurisprudencial vigente para este tipo de casos y que **exime al demandado** de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

Para soportar esto, traemos a colación lo señalado en la Sentencia T-118 de 2012, en donde la Honorable Corte concluye:

“(i) Las cargas probatorias contenidas en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 CPC no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de

RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768, JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ

inmueble arrendado, cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

(...)

(v) La jurisprudencia de esta Corporación inicialmente consideró, que en los eventos en los cuales se le exigía al demandado arrendatario cancelar los cánones adeudados por concepto del contrato de arrendamiento para ser escuchado en el proceso, sin importar que exista duda respecto de la existencia del negocio jurídico se configuraba un defecto procedimental. Actualmente, las diferentes Salas de Revisión de revisión han concluido que cuando una decisión judicial decide lo mismo bajo iguales supuestos, ésta incurre simultáneamente en un defecto fáctico y sustantivo."

Para demostrar las dudas acerca de la existencia, vigencia y validez del contrato de arrendamiento del bien inmueble objeto de la demanda serán manifestados y sustentados en el presente recurso con el objetivo de que su Señoría tenga los elementos necesarios para juzgar en derecho.

2. CONSIDERACIONES FRENTE AL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA

De conformidad con el Artículo 90 del Código General del Proceso Ley 1564 de 2012, el Juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de Ley.

"LEY 1564 DE 2012 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

ARTÍCULO 90. ADMISIÓN, INADMISIÓN Y RECHAZO DE LA DEMANDA. *El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante.*

Así mismo, el Artículo 100 del Código General del Proceso Ley 1564 de 2012, establece las excepciones previas que puede interponer el demandado.

"LEY 1564 DE 2012 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

ARTÍCULO 100. EXCEPCIONES PREVIAS. *Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:*

- 1. Falta de jurisdicción o de competencia.*
- 2. Compromiso o cláusula compromisoria.*
- 3. Inexistencia del demandante o del demandado.*
- 4. Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado.***
- 5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.*

RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768, JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ

6. No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar.
7. Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.
8. Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto.
9. No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.
10. No haberse ordenado la citación de otras personas que la ley dispone citar.
11. Haberse notificado el auto admisorio de la demanda a persona distinta de la que fue demandada.

Traemos a colación las excepciones previas frente al Auto admisorio porque los certificados de tradición y libertad del bien inmueble objeto de la demanda y que se aportaron como pruebas por parte del demandante fueron generados el 22 de abril de 2019 y no en la fecha de presentación de la demanda en julio de 2022.

Certificado de tradición y libertad número 176-154181



La validez de este documento podrá verificarse en la página www.sntn.gov.co/registro

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA 5
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190422667719788534 Nro Matricula: 176-154181
Pagina 2

Impreso el 22 de Abril de 2019 a las 03:45:36 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DECLARACION PARTE RESTANTE AREA Y LINDEROS DE: LOPEZ DE CASTRO CELIA, CASTRO LOPEZ JORGE DE JESUS, CASTRO LOPEZ CLAUDIA LOURDES, REGISTRADA EL 24-08-2005 EN LA MATRICULA 1695.- 2.- ADQUIRIDO POR ESCRITURA 7296 DEL 30-12-1991 NOTARIA 31 DE SANTAFE DE BOGOTÁ COMPRAVENTA (ESTE Y OTRO), POR VALOR DE \$ 24.000.000,00 DE: CANASTO AGUDO RUPERTA, A. LOPEZ DE CASTRO CELIA, CASTRO LOPEZ CLAUDIA LOURDES, CASTRO LOPEZ JORGE DE JESUS, REGISTRADA EL 16-01-1992 EN LA MATRICULA 1695.- II.- ANOTACIONES CORRESPONDIENTES AL PREDIO DENOMINADO "CARRERA 8 EN 2-63" CON MATRICULA 176-1696. CATASTRO: 01-0-059-085-01.- ADQUIRIDO POR ESCRITURA 7296 DEL 30-12-1991 NOTARIA 31 DE SANTAFE DE BOGOTÁ COMPRAVENTA (ESTE Y OTRO), POR VALOR DE \$ 24.000.000,00 DE: CANASTO AGUDO RUPERTA, A. LOPEZ DE CASTRO CELIA, CASTRO LOPEZ CLAUDIA LOURDES, CASTRO LOPEZ JORGE JESUS, REGISTRADA EL 16-01-1992 EN LA MATRICULA 1696.-

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) CARRERA 6A ESTE #2-62 APARTAMENTO 503 INT. 3. CONJUNTO RESIDENCIAL LAS HUERTAS DE CAJICA II P.H.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768, JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ

Certificado de tradición y libertad número 176-154476



La validez de este documento podrá verificarse en la página www.arterelregistro.gov.co/certificado/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA 10
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190422947719788535 Nro Matricula: 176-154476
Página 3

Impreso el 22 de Abril de 2019 a las 03:45:54 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-02-2017 Radicación: 2017-2229
Doc: ESCRITURA 6584 del 21-12-2016 NOTARIA DIECISEIS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$5.567.000
Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES .CANCELA HIPOTECA
RESPECTO DEL PRESENTE INMUEBLE. VALOR DEL ACTO ESTE Y OTRO.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" NIT# 8600030201
A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO LAS HUERTAS DE CAJICA RESERVADO II-FIDUBOGOTA S.A. NIT: 830.055.897-7

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

Superintendencia de Notariado y Registro
La guarda de la fe pública

De conformidad con el Artículo 72 de la Ley 1579 de 2012, la vigencia de los certificados de tradición y libertad se limita a la fecha y hora de expedición.

"LEY 1579 DE 2012 ESTATUTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 72. VIGENCIA DEL CERTIFICADO. *En virtud de que los certificados de tradición y libertad sobre la situación jurídica de los inmuebles se expiden en tiempo real respecto de la fecha y hora de su solicitud, su vigencia se limita a una y otra.*

Teniendo en cuenta lo anterior, lo único que se demuestra con los certificados de tradición y libertad aportados como prueba por la parte demandante, es que a la fecha (22 de abril de 2019) el propietario de los bienes inmuebles era BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA", identificado con NIT 8600030201. Frente a esto nos surgen tres (3) preguntas que esperamos sean respondidas por su Señoría:

- 1) **Señor Juez**, ¿cómo puede garantizar que entre la fecha de expedición del certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de la demanda (22 de abril de 2019) y la fecha del Auto Admisorio de la demanda (julio de 2022) no se ha enajenado el bien inmueble?
- 2) **Señor Juez**, ¿cómo puede garantizar que no existe incapacidad o indebida representación del demandante, si por un lado, los certificados de tradición y libertad aportados ya no son válidos puesto que fueron generados hace más de tres años y tres meses?

- 3) **Señor Juez**, ¿cómo puede garantizar que no existe incapacidad o indebida representación del demandante, teniendo en cuenta que el Señor Jorge Enrique Zapata Orozco no aparece como titular de derecho real de dominio en los certificados de tradición y libertad aportados como prueba en la demanda con fecha 22 de abril de 2019?

3. CONSIDERACIONES RESPECTO LO SEÑALADO EN LA DEMANDA

En el escrito de la demanda, la parte demandante presenta ante su Honorable Despacho una situación descrita en cuatro (4) hechos, en resumen, relacionada con el presunto incumplimiento del contrato de arrendamiento del apartamento causada por el incumplimiento del arrendatario en el pago del canon mensual a partir del mes de junio de 2021.

De manera respetuosa nos permitimos informarle a su Señoría que no aceptamos lo afirmado en la demanda, pues la versión de los hechos descrita por la parte demandante **NO ES COMPLETA, PRESENTA IMPRECISIONES Y NO SE AJUSTA A LA VERDAD REAL**. Para demostrarlo analizaremos cada uno de los hechos, así:

Respecto el hecho primero:

El hecho primero no se ajusta a la verdad. Aquí es importante indicar que la descripción realizada por la parte demandante **presenta (2) imprecisiones** que ponen en duda el contrato:

- 1)** El número de matrícula inmobiliaria del inmueble arrendado (176-154181) señalado en la introducción de la demanda, en los hechos primero y cuarto de la demanda, así como el aportado como prueba número 1 de la demanda **NO CORRESPONDE** con el número consignado en la cláusula primera del contrato de arrendamiento (176-138397).

**RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA
PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768,
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAJICÁ**

Introducción de la demanda

RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA.
DEMANDANTE: JORGE ENRIQUE ZAPATA OROZCO.
DEMANDADOS: HILVER MIGUEL TORRES CLAVIJO y ENA LUZ ALVAREZ GARCIA

CESAR AUGUSTO MELENDEZ DIAZ, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía N° 19'454.873 expedida en Bogotá y portador de la tarjeta profesional número 98.708 del C.S. de la J; obrando en esta oportunidad como apoderado del señor **JORGE ENRIQUE ZAPATA OROZCO**, mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía N° 10'264.244 expedida en Manizales, me permito formular ante su despacho la presente **DEMANDA DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO** en contra de los señores **HILVER MIGUEL TORRES CLAVIJO**, mayor de edad, domiciliado y residente en el Municipio de Cajica – Cundinamarca, identificado con la cédula de ciudadanía N° 11'201.649 expedida en Bogotá, y la señora **ENA LUZ ALVAREZ GARCIA**, mayor de edad, domiciliada y residente en el Municipio de Cajica – Cundinamarca, identificada con la cédula de ciudadanía N° 52'768.442 expedida en Bogotá; en su condición de arrendatario el primero y coarrendataria la segunda, de la casa de habitación, y el Parqueadero No 108, situados en la Carrera 6 A Este No 2 – 62, Torre 3, Apartamento 503, del Conjunto Residencial Las Huertas de Cajicá Reservado II, del Municipio de Cajicá – Cundinamarca, con folios de matrícula inmobiliaria No 176-154181 y 176-154476 respectivamente.

La demanda se fundamenta en los siguientes:

HECHOS:

Hecho primero de la demanda

HECHOS:

Primero: El demandante en calidad de propietario de la casa de habitación, y el Parqueadero No 108, situados en la Carrera 6ª Este No 2 – 62, Torre 3, Apartamento 503, del Conjunto Residencial Las Huertas de Cajicá Reservado II, del Municipio de Cajicá – Cundinamarca, con folios de matrícula inmobiliaria Nos 176-154181 y 176-154476 respectivamente; que se individualiza y lindera conforme aparece registrado en la Matriculas inmobiliarias No. 176-138397, y escritura Publica No. 6584 de fecha 21 de Diciembre del año 2016, de la notaria 16 del circulo notarial de la ciudad de Bogotá, D.C; celebro un contrato de arrendamiento escrito, con los señores **HILVER MIGUEL TORRES CLAVIJO**, mayor de edad, domiciliado y residente en el Municipio de Cajica – Cundinamarca, identificado con la cédula de ciudadanía N° 11'201.649 expedida en Bogotá, y la señora **ENA LUZ ALVAREZ GARCIA**, mayor de edad, domiciliada y residente en el Municipio de Cajica – Cundinamarca, identificada con la cédula de ciudadanía N° 52'768.442 expedida en Bogotá; en su condición de arrendatario el primero y coarrendataria la segunda, desde el día 14 de Mayo del año 2019, pactándose

Escaneado con CamScanner

**RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA
PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768,
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ**

Hecho cuarto de la demanda

Bogotá, se sustrajo de la obligación de pagar el canon de arrendamiento mensual.

Cuarto: Que los señores **HILVER MIGUEL TORRES CLAVIJO**, mayor de edad, domiciliado y residente en el Municipio de Cajica – Cundinamarca, identificado con la cédula de ciudadanía N° 11'201.649 expedida en Bogotá, y la señora **ENA LUZ ALVAREZ GARCIA**, mayor de edad, domiciliada y residente en el Municipio de Cajica – Cundinamarca, identificada con la cédula de ciudadanía N° 52'768.442 expedida en Bogotá; en su condición de arrendatario el primero y coarrendataria la segunda, de de la casa de habitación, y el Parqueadero No 108, situados en la Carrera 6° Este No 2 – 62, Torre 3, Apartamento 503, del Conjunto Residencial Las Huertas de Cajicá Reservado II, del Municipio de Cajicá – Cundinamarca, con folios de matrícula inmobiliaria Nos 176-154181 y 176-154476 respectivamente; que se individualiza y lindera conforme aparece registrado en la Matriculas inmobiliarias No. 176-138397, y escritura Publica No. 6584 de fecha 21 de Diciembre del año 2016, de la notaria 16 del círculo notarial de la ciudad de Bogotá, D.C; no han querido pagar el canon pactado ni tampoco ha atendido el requerimiento de hacer entrega del inmueble, pese a los múltiples requerimientos efectuados.

Prueba número 1 de la demanda

PRUEBAS:

DOCUMENTALES:

Téngase como pruebas documentales los siguientes documentos:

Escaneado con CamScanner

1.- Copia del Certificado de Libertad y Tradición No 176-154181, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Zipaquirá- Cundinamarca.

2.- Copia del Certificado de Libertad y Tradición No 176-154476, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Zipaquirá- Cundinamarca.

3.- Copia del Contrato de Arrendamiento de fecha 14 de Mayo del año 2019.

RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768, JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ

Clausula primera del contrato de arrendamiento

FECHA DE INICIACIÓN	14 mayo De 2019
FECHA DE TERMINACIÓN	14 mayo De 2020
DESTINACIÓN DEL INMUEBLE	EXCLUSIVAMENTE Vivienda familiar.

Entre los suscritos: **JORGE ENRIQUE ZAPATA OROZCO** identificado con la cédula de ciudadanía número **10.264.244** expedida en Manizales, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte y por la otra **HILVER MIGUEL TORRES CLAVIJO**, igualmente mayor de edad e identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **11.201.649**, expedida en Chía, quien se denominará **EL ARRENDATARIO**, hemos celebrado el presente contrato de **ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA**, que se registró por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - OBJETO. - EL ARRENDADOR, manifiesta que entrega a título de arrendamiento y en el estado en que se indica en el inventario anexo, el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 176-138397, que corresponde al inmueble ubicado en El Conjunto Las Huertas de Cajicá Reservado II, de la nomenclatura urbana de la ciudad de Cajicá, a **EL ARRENDATARIO**, el cual declara haberlo recibido a mismo título, o terminación del presente contrato, en el mismo buen estado en que se encuentra a la fecha de la firma del presente documento, salvo el uso legítimo que se hicieren de los mismos.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Además del inmueble identificado y descrito en esta cláusula, **EL ARRENDATARIO** tendrá derecho al uso y al goce de las cosas y usos conexos que se relacionan en el presente contrato y a las zonas comunes estipuladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal (Apartamento en quinto piso, 76 metros, tres (3) habitaciones con clóset, sala comedor, cocina integral, zona de lavandería, estudio, dos (2) baños, dos (2) balcones y un garaje número ciento ocho (108) en superficie, se entrega con persianas, sala comedor y habitaciones).

1

Frente a esta equivocación de la parte demandante nos surge una pregunta **¿acaso el inmueble que se arrendó mediante el contrato es otro diferente al inmueble objeto de la demanda o el que se arrendó no existe o acaso es una maniobra de la parte demandante para legitimar un contrato con vicios de legalidad y confundir al señor Juez?**

2) El monto del canon de arrendamiento señalado en el hecho primero de la demanda presenta un ERROR entre el valor escrito en letras (UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE) y el valor en número (\$14'00.000.00).

Hecho primero de la demanda

Bogotá, y la señora ENA LUZ ALVAREZ GARCIA , mayor de edad, domiciliada y residente en el Municipio de Cajica – Cundinamarca, identificada con la cédula de ciudadanía N° 52'768.442 expedida en Bogotá; en su condición de arrendatario el primero y coarrendataria la segunda, desde el día 14 de Mayo del año 2019, pactándose
Escaneado con CamScanner
<u>un canon de arrendamiento por valor de UN MILLON CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$14'00.000.00) mensuales.</u>
Segundo: El arrendatario señor HILVER MIGUEL TORRES CLAVIJO , mayor de edad, domiciliado y residente en el Municipio de Cajica – Cundinamarca, identificado con la

RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768, JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ

Frente a este error en el valor nos surge una pregunta ¿acaso fue un error involuntario de digitación o es una maniobra de la parte demandante para exigir un monto superior y confundir al señor Juez?

Respecto el hecho segundo:

Se **admite** el hecho segundo. Es verdad, cuando el contrato se encontraba vigente el arrendatario Hilver Miguel Torres Clavijo canceló oportunamente el canon de arrendamiento desde mayo de 2019 a mayo de 2021.

Respecto el hecho tercero:

Se **niega** el hecho tercero de la demanda porque **NO** se ajusta a la verdad. No es verdad que el arrendatario solo pagó hasta mayo de 2021 y que se sustrajo de pagar el canon de arrendamiento desde el mes de junio de 2021.

Para probar que el demandante hizo una afirmación falsa, adjunto como prueba las consignaciones bancarias realizadas en el banco BBVA, en la cuenta del señor Jorge Enrique Zapata Orozco, con identificación 10264244, en las fechas **julio 12 de 2021** y en **agosto 23 de 2021**, a pesar de que se contaba con un **depósito** realizado en efectivo desde la firma del contrato como garantía del canon por **dos (2) meses** de arriendo.

Consignación banco BBVA – Julio 12 de 2021

BBVA
OFICINA de Oportunidades
CAJICÁ

CARTERA
TERMINAL: 0006
USUARIO: CE59740

FECHA: 2021-07-12
HORA: 12:48:54
TRANS.: US07
HOJA 01 DE 01

TITULAR: JORGE ENRIQUE ZAPATA OROZCO
NO. IDENTIFICACION: 1-000000010264244-D
NUMERO OBLIGACION: 0013 0744 0 0 9601090670

***** PAGO EN EFECTIVO DE RECIBOS DE OBLIGACIONES *****
EN PESOS COLOMBIANOS (C O P)

VENCIM.	CAPITAL	EN EFECTIVO EN PESOS COLOMBIANOS INTERESES	DE RECIBOS DE OBLIGACIONES (C O P) INT. HORA	GASTOS
29042021	553,244.24	0.00	11,344.56	521,670.00
29052021	0.00	292,084.31	12,558.89	9,098.00
VENCIDO:	553,244.24	292,084.31	23,903.45	530,768.00
TOTAL PAGADO:			1,400,000.00	

FIRMA DEL CAJERO

FIRMA DEL CLIENTE

RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768, JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ

Consignación banco BBVA – Agosto 23 de 2021

BBVA
OFICINA Crédito Oportunidades
CAJICA

CARTERA
TERMINAL: 0005
USUARIO : C803650

FECHA : 2021-08-23
HORA : 10:55:30
TRANS : US07
HOJA 01 DE 01

TITULAR : JORGE ENRIQUE ZAPATA OROZCO
NO IDENTIFICACION : 1-000000010264244-0
NUMERO OBLIGACION : 0013 0744 0 0 9601090670

***** PAGO EN EFECTIVO DE RECIBOS DE OBLIGACIONES *****
EN PESOS COLOMBIANOS (D O P)
INTERESES INT. MORA GASTOS

VENCIM.	CAPITAL	EN PESOS COLOMBIANOS INTERESES	INT. MORA	GASTOS
29052021	0.00	1,248,620.26	0.00	0.00
29062021	0.00	142,281.74	0.00	9,098.00
VENCIDO:	0.00	1,390,902.00	0.00	9,098.00
TOTAL PAGADO:		1,400,000.00		

FIRMA DEL CAJERO

FIRMA DEL CLIENTE

- CLIENTE -

BBVA Colombia - Cuentas y tarjetas de crédito - MAYO/2019 F.2110341

Respecto el hecho cuarto:

Se **niega** el hecho cuarto porque **NO** se ajusta a la verdad. Como se demostró mediante las consignaciones bancarias realizadas en julio 12 de 2021 y en agosto 23 de 2021 aportadas como pruebas ante el hecho tercero, No es verdad que el Arrendatario no ha querido pagar el canon de arrendamiento.

Por otra parte, tampoco es verdad que el Arrendatario no ha atendido el requerimiento de hacer entrega del inmueble. Prueba de ello es la carta escrita, con firma y huella, de fecha 09 de agosto de 2021, enviada por nosotros el día 13 de agosto de 2021, a las 12:20 p.m., a través de correo certificado de la empresa de envíos de Colombia 4-72 con guía número RB786892479CO, donde le comunicamos al señor JORGE ENRIQUE ZAPATA OROZCO (Arrendador), lo siguiente:

- 1. El contrato de arrendamiento se da por terminado a partir del día veintisiete (27) de julio de 2021, fecha en la cual recibimos la notificación oficial del usted como Arrendatario de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento por venta del apartamento.**
- 2. La indemnización equivalente de tres (3) meses de canon de arrendamiento que usted como Arrendador debe conceder a los Arrendatarios debido a su decisión unilateral de dar por terminado el contrato de arrendamiento por venta**

RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768, JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ

del apartamento será tomada por nosotros en tiempo, el cual se contará a partir del veintisiete (27) de julio del 2021 hasta el veintisiete (27) de octubre de 2021.

3. El inmueble arrendado será restituido por parte de nosotros como Arrendatarios a usted como Arrendador a más tardar el día veintisiete (27) de octubre del 2021.

4. **Solicitamos respetuosamente a usted como Arrendador que gestione ante la administración del conjunto residencial el permiso respectivo para poder efectuar el trasteo de nuestros muebles y enseres sin complicaciones y en cualquier momento dentro de este tiempo.**

5. Al momento de restitución real y material del inmueble a usted como Arrendador, nosotros como Arrendatarios le demostraremos el pago a la fecha de todas las facturas de los servicios públicos.

(...)"

Terminación del contrato por incumplimiento del arrendador – Agosto 09 de 2021

Cajicá, 09 de agosto de 2021

JORGE ENRIQUE ZAPATA OROZCO
C.C. 10.264.244 de Manizales.
Cel. 318 8882294
E-Mail: JORGEJZ@hotmail.com
Calle 66 C No 61-01, Int 4, Apto 704
Bogotá D.C.

ASUNTO: Terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento del arrendador

Por medio de la presente y en virtud de lo establecido en el Régimen de arrendamiento de vivienda urbana Ley 820 de 2003, respetuosamente le manifestamos, que en respuesta a LAS COMUNICACIONES RECIBIDAS DE USTED el 20 de julio de 2021 a través del mensaje de texto de WhatsApp y la siguiente oficial recibida el 27 de julio de 2021, mediante correo electrónico, CONFIRMAMOS QUE HEMOS SIDO NOTIFICADOS DE SU DECISIÓN UNILATERAL DE DAR POR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR MOTIVO DE VENTA DEL APARTAMENTO, el cual celebramos el día catorce (14) de mayo del 2019, con vigencia inicial de doce (12) meses hasta el día catorce (14) de mayo del 2020, con prórroga inicial sucesiva automática de doce (12) meses hasta el día catorce (14) de mayo del 2021 y con prórroga sucesiva automática de doce (12) meses hasta el día catorce (14) de mayo del 2022, respecto del bien inmueble de vivienda urbana ubicado en Cajicá en la Carrera 6A Este # 2-62, Apartamento 503, Torre 3, Conjunto Las Huertas de Cajicá Reservado II.

Como consecuencia de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento por venta del apartamento por parte suya como arrendador, y en cumplimiento de lo establecido en la Ley 820 de 2003:

1. El contrato de arrendamiento se da por terminado a partir del día veintisiete (27) de julio del 2021, fecha en la cual recibimos notificación oficial de usted como Arrendador de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento por venta del apartamento.
2. La indemnización equivalente de tres (3) meses de canon de arrendamiento que usted como Arrendador debe conceder a los Arrendatarios debido a su decisión unilateral de dar por terminado el contrato de arrendamiento por venta del apartamento será tomada por nosotros en tiempo, el cual se contará a partir del veintisiete (27) de julio del 2021 hasta el veintisiete (27) de octubre de 2021.
3. El inmueble arrendado será restituido por parte de nosotros como Arrendatarios a usted como Arrendador a más tardar el día veintisiete (27) de octubre del 2021.
4. Solicitamos respetuosamente a usted como Arrendador que gestione ante la administración del conjunto residencial el permiso respectivo para poder efectuar el trasteo de nuestros muebles y enseres sin complicaciones y en cualquier momento dentro de este tiempo.
5. Al momento de restitución real y material del inmueble a usted como Arrendador, nosotros como Arrendatarios le demostraremos el pago a la fecha de todas las facturas de los servicios públicos.
6. Como Arrendatarios renunciamos expresamente a exigir ante autoridad competente compensación alguna por los perjuicios causados por su decisión de terminar unilateralmente el contrato de arrendamiento por venta del apartamento.

Cordialmente,

ARRENDATARIO
HILVER MIBUEL TOJIBES CLAVIJO
C.C. 11.201.084 de Chía
E-MAIL: mlg@torresclavijo@gmail.com

DEUDOR SOLIDARIO/ARRENDATARIO
ENA LUZ ALVARO GARCIA
C.C. 91.768.442 de Bogotá
E-MAIL: neralvarozk@gmail.com

Elaborado en Cajicá

Por el contrario, en ningún momento entre el 27 de julio y el 27 de octubre de 2021 el Arrendador gestionó ante la administradora ni tampoco nos hizo entrega del permiso de la administración del conjunto residencial para poder efectuar el trasteo de muebles y enseres, el cual fue solicitado respetuosamente mediante esta carta presentada.

**RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA
PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768,
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ**

Respecto a las pruebas presentados en la demanda:

Como prueba de estos cuatro hechos, la parte demandante aporta tres documentos que aparentemente los demuestran: los certificados de tradición y libertad No. 176-154181 y 176-154476 expedidos el 22 de abril de 2019 y el mencionado contrato firmado el 14 de mayo de 2019.

Pruebas de la demanda

<p>PRUEBAS:</p> <p>DOCUMENTALES:</p> <p>Téngase como pruebas documentales los siguientes documentos:</p> <p style="text-align: right;">Escaneado con CamScanner</p> <hr/> <p>1.- Copia del Certificado de Libertad y Tradición No 176-154181, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Zipaquirá- Cundinamarca.</p> <p>2.- Copia del Certificado de Libertad y Tradición No 176-154476, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Zipaquirá- Cundinamarca.</p> <p>3.- Copia del Contrato de Arrendamiento de fecha 14 de Mayo del año 2019.</p>

Frente a las tres pruebas documentales aportadas por el demandante cabe resaltar que **NINGUNA DE ELLAS DEMUESTRA** el mencionado incumplimiento que se afirma en los hechos. Lo único que se confirma con la prueba 3 es la celebración del contrato de arrendamiento que **solo fue vigente** entre Mayo 14 de 2019 y Julio 27 de 2021 cuando incurrió en **terminación unilateral del arrendatario por venta del apartamento**.

Respecto a las pretensiones de la demanda:

Como se pudo demostrar mediante las pruebas presentadas por nosotros al analizar el hecho primero de la demanda, en virtud del derecho de contradicción y defensa, el contrato de arrendamiento firmado como parte arrendataria en mayo 14 de 2019 y presentado como prueba número 3 se refiere claramente al bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número (176-138397), el cual **DIFIERE TÉCNICA Y LEGALMENTE** del inmueble identificado con matrícula

RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768, JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ

inmobiliaria número (176-154181) señalado por la parte demandante en la introducción, en los hechos primero y cuarto y en la prueba número 1 de la demanda.

En Colombia, ni la nomenclatura domiciliaria ni el número catastral son válidos para identificar plenamente un bien inmueble. A diferencia de esto, tan solo la información contenida en los certificados de tradición y libertad se considera válida al momento de expedición (LEY 1579 DE 2012 ESTATUTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS).

En conclusión, con el mayor respeto a su Señoría consideramos que no sería acertado ni ajustado a derecho acceder o conceder la pretensión primera y en consecuencia tampoco las pretensiones segunda y tercera de la demanda debido a las razones expuestas.

4. CONSIDERACIONES FRENTE LA TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDADOR

En esta sección presentaremos las evidencias que demuestran que la terminación del contrato no se dio por incumplimiento del arrendatario causada por el no pago del canon de arrendamiento como equivocadamente se afirma en la demanda, sino por el contrario, la terminación unilateral del contrato fue cometida por parte del arrendador al poner en venta el apartamento y verse obligado a entregarlo mientras se encontraba vigente el contrato de arrendamiento, en virtud de lo establecido en el Literal C, Numeral 8 del Artículo 22 de la Ley 820 de 2003.

“LEY 820 DE 2003 RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. *Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:*

(...)

8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:

(...)

a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año;

RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768, JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ

b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación;

c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas 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 compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la restitución.

La terminación unilateral del contrato por parte del arrendador al poner en venta el inmueble se presentó, según evidencia objetivamente verificable que se presenta en esta sección, por lo menos en **julio de 2021** cuando se publicó la oferta de venta en el portal web www.fincaraiz.com.co con el código del inmueble 6473495, es decir, mientras se encontraba al día y vigente el pago del canon de arrendamiento del mes de mayo de 2021, junto con los dos (2) meses de depósito como garantía entregados en efectivo al inicio del contrato.

Consignación banco BBVA – Mayo 18 de 2021

BBVA
OFICINA: CREDITO Oportunidades
CAJICA

CARTERA
TERMINAL: 0005
USUARIO : C339949

FECHA : 2021-05-18
HORA : 15:48:03
TRANS. : 0507
HOJA 01 DE 01

TITULAR : JORGE ENRIQUE ZAPATA OROZCO
NO. IDENTIFICACION : 1-000000010264244-0
NUMERO OBLIGACION : 0013 0744 0 0 9601090670

***** PAGO EN EFECTIVO DE RECIBOS DE OBLIGACIONES *****
EN PESOS COLOMBIANOS (C O P)

VENCIM.	CAPITAL	EFECTIVO EN PESOS COLOMBIANOS INTERESES	INT. MORA	GASTOS
29032021	6,056.91	0.00	63.36	254,185.00
29042021	0.00	1,125,220.53	5,376.20	9,098.00
VENCIDO:	6,056.91	1,125,220.53	5,439.56	263,283.00
TOTAL PAGADO:			1,400,000.00	

FIRMA DEL CAJERO
FIRMA DEL CLIENTE

**RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA
PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768,
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ**

Consignación banco BBVA – Julio 12 de 2021

BBVA
OFICINA de Oportunidades
CAJICA

CARTERA
TERMINAL: 0006
USUARIO: CE59740

FECHA: 2021-07-12
HORA: 12:48:56
TRANS.: U507
HOJA 01 DE 01

TITULAR: JORGE ENRIQUE ZAPATA OROZCO
NO. IDENTIFICACION: 1-000000010264244-0
NUMERO OBLIGACION: 0013 0744 0 0 9601090670

***** PAGO EN EFECTIVO DE RECIBOS DE OBLIGACIONES *****
EN PESOS COLOMBIANOS (C O P)

VENCIM.	CAPITAL	EN EFECTIVO EN PESOS COLOMBIANOS INTERESES	INT. HORA	GASTOS
29042021	553,244.24	0.00	11,344.56	521,670.00
29052021	0.00	292,084.31	12,558.89	9,098.00
VENCIDO:	553,244.24	292,084.31	23,903.45	530,768.00
TOTAL PAGADO:			1,400,000.00	

FIRMA DEL CAJERO

FIRMA DEL CLIENTE

Es decir, la terminación unilateral del contrato por parte del arrendador se presentó en un momento donde el arrendatario se encontraba al día el pago del canon de arrendamiento, a continuación presentamos los **HECHOS** con sus correspondientes pruebas:

- 1) El día 14 de mayo de 2019, a las 10:11 a.m., recibimos de parte del señor JORGE ENRIQUE ZAPATA OROZCO, colombiano, mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., identificado con cedula de ciudadanía número 10264244 de Manizales, un correo electrónico donde nos informa sus condiciones para arrendarnos un apartamento de su propiedad, localizado en el municipio de Cajicá y nos remite para revisión el contrato de arrendamiento en archivo adjunto en formato Word.

Gmail

Ena Alvarez <nenaalvarez49@gmail.com>

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
1 mensaje

JORGE ZAPATA <JORGEJEZ@hotmail.com>
Para: "nenaalvarez49@gmail.com" <nenaalvarez49@gmail.com> 14 de mayo de 2019, 10:11

Sra Ena Luz buenos días,

Adjunto copia del contrato de arrendamiento para su revisión, favor leer y tener presente las cláusulas:

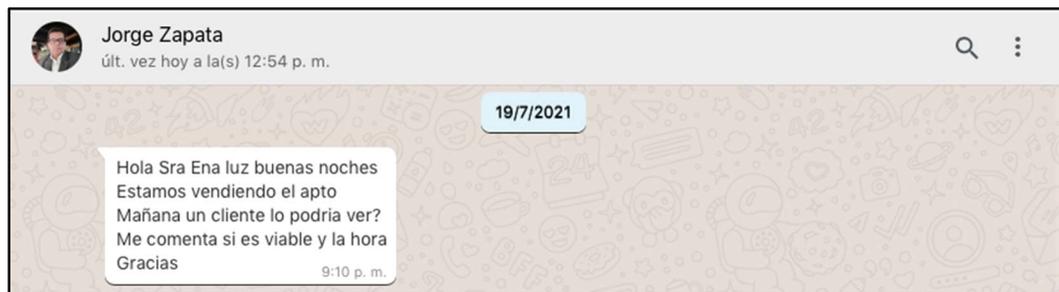
1. Se debe consignar en cuenta de ahorros de Bancolombia el valor de los 6 canon de arriendo mas el deposito:
 - CUENTA DE AHORROS BANCOLOMBIA: 040090475-28
 - VALOR 6 CANON DE ARRENDAMIENTO: \$ 6.400.000=
 - DEPOSITO (2 canon): \$ 2.800.000
 - GRAN TOTAL: \$ 11.200.000=
2. Favor llevar a la notaria la copia de consignación

Nos encontramos 1: 45 pm en la Notaria de cajica para autenticar las firmas suya y de su esposo.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO HUERTAS DE CAJICA.docx
31K

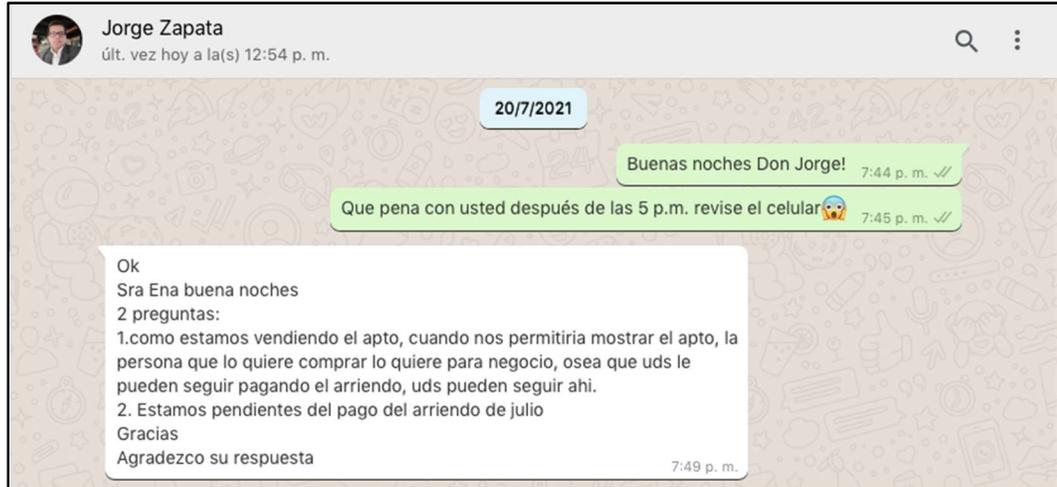
RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768, JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ

- 2) El día 14 de mayo de 2019, a la 1:45 p.m. en la Notaría de Cajicá se formalizó el contrato de arrendamiento del inmueble localizado en el Conjunto Huertas de Cajicá Reservado II, Torre 3 Apartamento 503, Carrera 6 Este No. 2 - 62, entre el señor JORGE ENRIQUE ZAPATA OROZCO (Arrendador) y nosotros HILVER MIGUEL TORRES CLAVIJO (Arrendatario) y ENA LUZ ALVAREZ GARCIA (Deudor solidario / Arrendatario), con vigencia inicial de doce (12) meses hasta el 14 de mayo de 2020.
- 3) En atención del artículo 6 de la Ley 820 de 2003 y de la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, la vigencia inicial fue prorrogada automáticamente por el mismo término en dos oportunidades: la primera, a partir del 14 de mayo de 2020 hasta el 14 de mayo del 2021, y la segunda, desde el 14 de mayo de 2021 hasta el 14 de mayo del 2022.
- 4) **El día 19 de julio de 2021**, a las 9:10 p.m., recibimos de parte del señor JORGE ENRIQUE ZAPATA OROZCO (Arrendador), un mensaje de texto a través de WhatsApp donde nos expresa que está vendiendo el apartamento que ocupamos en arriendo y nos pregunta si es viable que un cliente pueda ver el apartamento al día siguiente.



- 5) El día 20 de julio de 2021, a las 7:49 p.m., recibimos de parte del señor JORGE ENRIQUE ZAPATA OROZCO (Arrendador) otro mensaje de texto a través de WhatsApp donde nos reitera que ellos están vendiendo el apartamento y nos pregunta que cuándo permitiríamos ver el apartamento ya que la persona que lo quiere comprar lo quiere para negocio.

RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768, JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ



- 6) El día 21 de julio de 2021, a las 11:23 a.m., nosotros le enviamos al señor JORGE ENRIQUE ZAPATA OROZCO (Arrendador) un mensaje de voz de WhatsApp donde le decimos que entendemos su necesidad de vender el apartamento y le solicitamos que por favor nos informe por escrito su intención de vender el apartamento para así quedar debidamente notificados y garantizar el debido proceso.

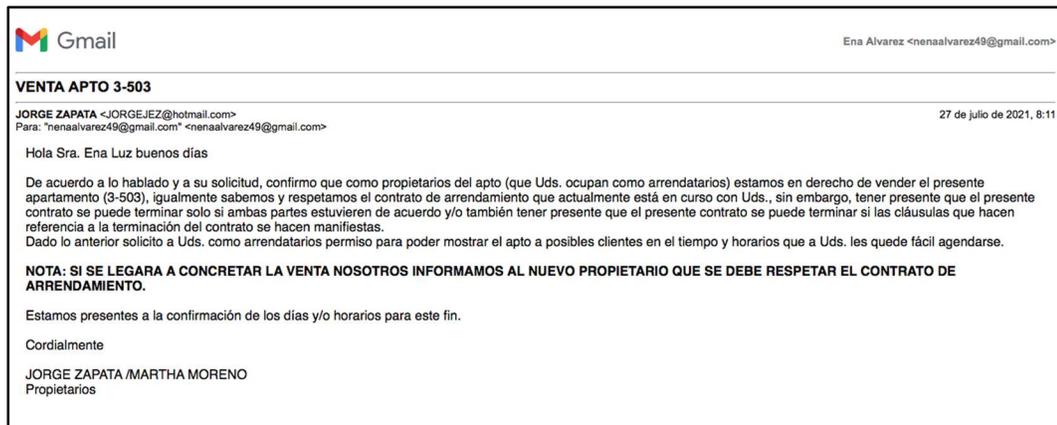


- 7) El día 21 de julio de 2021, a las 11:30 a.m., recibimos de parte del señor JORGE ENRIQUE ZAPATA OROZCO un mensaje de voz de WhatsApp donde nos comunica que *“no hay ningún problema, no hay ningún lío, con todo gusto les voy a enviar un correo electrónico diciendo que estamos vendiendo el apartamento, el contrato sigue, el contrato no tiene ninguna alteración, sigue y simplemente, ahorita me están pagando a mí y si se vende le siguen pagando a la otra persona, listo. Entonces yo le envió ese correo ...”*.

RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768, JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ

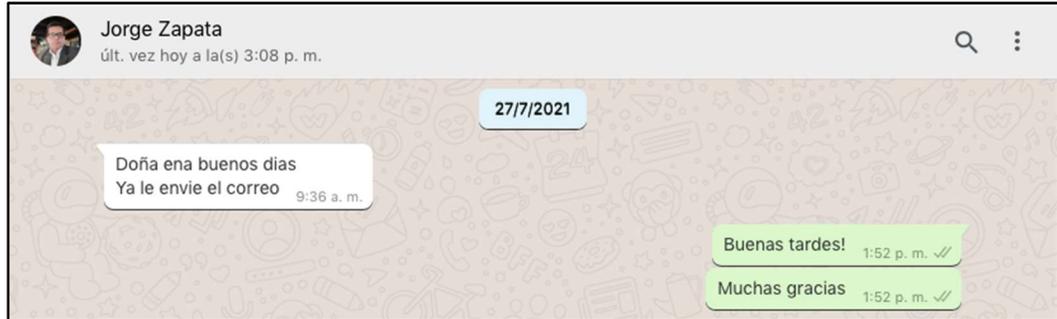


- 8) El día 27 de julio de 2021, a las 8:11 a.m., recibimos de parte de los señores JORGE ENRIQUE ZAPATA OROZCO y MARTHA MORENO (Propietarios), un correo electrónico donde de manera escrita nos reiteran su interés de vender el apartamento localizado en Cajicá y nos solicitan permiso para poder mostrarlo a los posibles clientes.



- 9) El día 27 de julio de 2021, a las 9:36 a.m., recibimos de parte del señor JORGE ENRIQUE ZAPATA OROZCO (Arrendador) otro mensaje de texto a través de WhatsApp donde nos informa que ya nos envió el correo que le solicitamos el 21 de julio de 2021, mismo correo que se mencionó en el numeral anterior.

RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768, JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ



- 10) El día 13 de agosto de 2021, a las 12:20 p.m., nosotros le enviamos a través de correo certificado de la empresa de envíos de Colombia 4-72 con guía número RB786892479CO, una carta escrita, con firma y huella, de fecha 09 de agosto de 2021, donde le comunicamos al señor JORGE ENRIQUE ZAPATA OROZCO (Arrendador), entre otras cosas, “(...) *que en respuesta a LAS COMUNICACIONES RECIBIDAS DE USTED el 20 de julio de 2021 a través del mensaje de texto de WhatsApp y la siguiente oficial recibida el 27 de julio de 2021 mediante correo electrónico, CONFIRMAMOS QUE HEMOS SIDO NOTIFICADOS DE SU DECISIÓN UNILATERAL DE DAR POR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR MOTIVO DE VENTA DEL APARTAMENTO (...)*”.

Ley 820 de 2003, respetuosamente le manifestamos, que en respuesta a LAS COMUNICACIONES RECIBIDAS DE USTED el 20 de julio de 2021 a través del mensaje de texto de WhatsApp y la siguiente oficial recibida el 27 de julio de 2021 mediante correo electrónico, CONFIRMAMOS QUE HEMOS SIDO NOTIFICADOS DE SU DECISIÓN UNILATERAL DE DAR POR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR MOTIVO DE VENTA DEL APARTAMENTO, el cual celebramos el día catorce (14) de mayo del 2019, con vigencia inicial de doce (12) meses hasta el día catorce (14) de mayo del 2020, con prórroga inicial sucesiva automática de doce (12) meses hasta el día catorce (14) de mayo del 2021 y con prórroga sucesiva automática de doce (12) meses hasta el día catorce (14) de mayo del 2022, respecto del bien inmueble de vivienda urbana ubicado en Cajicá en la Carrera 6A Este # 2-62, Apartamento 503, Torre 3, Conjunto Las Huertas de Cajicá Reservado II.

Como consecuencia de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento por venta del apartamento por parte suya como arrendador, y en cumplimiento de lo establecido en la Ley 820 de 2003:

1. El contrato de arrendamiento se da por terminado a partir del día veintisiete (27) de julio del 2021, fecha en la cual recibimos notificación oficial de usted como Arrendador de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento por venta del apartamento.
2. La indemnización equivalente de tres (3) meses de canon de arrendamiento que usted como Arrendador debe conceder a los Arrendatarios debido a su decisión unilateral de dar por terminado el contrato de arrendamiento por venta del apartamento será tomado por nosotros en tiempo, el cual se contará a partir del veintisiete (27) de julio del 2021 hasta el veintisiete (27) de octubre de 2021.
3. El inmueble arrendado será restituido por parte de nosotros como Arrendatarios a usted como Arrendador a más tardar el día veintisiete (27) de octubre del 2021.
4. Solicitamos respetuosamente a usted como Arrendador que gestione ante la administración del conjunto residencial el permiso respectivo para poder efectuar el trasteo de nuestros muebles y enseres sin complicaciones y en cualquier momento dentro de este tiempo.
5. Al momento de restitución real y material del inmueble a usted como Arrendador, nosotros como Arrendatarios le demostraremos el pago a la fecha de todas las facturas de los servicios públicos.
6. Como Arrendatarios renunciamos expresamente a exigir ante autoridad competente compensación alguna por los perjuicios causados por su decisión de terminar unilateralmente el contrato de arrendamiento por venta del apartamento.

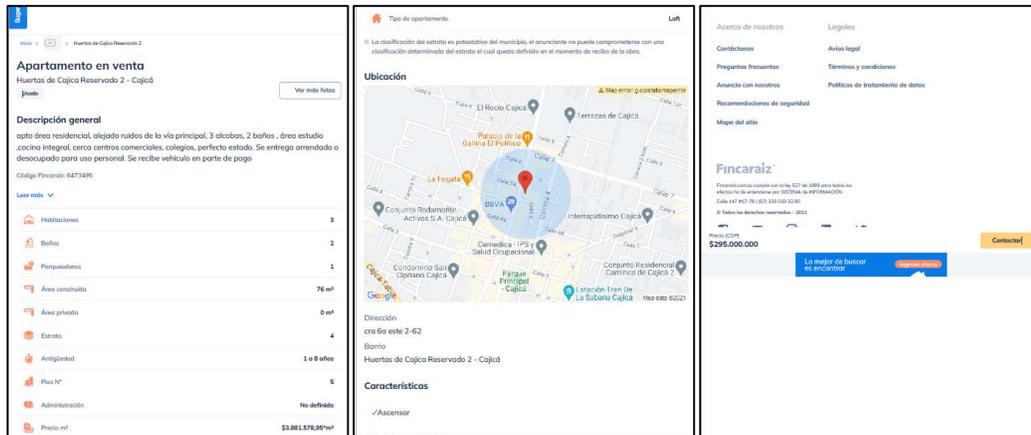
**RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA
PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768,
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ**

11) Con el objetivo de confirmar y demostrar mediante prueba irrefutable que el señor JORGE ENRIQUE ZAPATA OROZCO (Arrendador) **desde julio de 2021 efectivamente si puso en venta el apartamento** que ocupábamos en arriendo, nosotros realizamos unas búsquedas de los apartamentos que se venden en el Conjunto Huertas de Cajicá a través de varios portales web especializados.

El día **21 de agosto de 2021**, se encontró publicado el mismo apartamento que ocupamos en arriendo en el portal web de www.fincaraiz.com.co, con código del inmueble **6473495**, donde se evidencian claramente: **(Prueba)**

- a) Apartamento en venta Cajicá **huertas de Cajicá reservado 2.**
- b) **Usado.**
- c) Valor \$295.000.000.
- d) **Apartamento 503**, según la fotografía **3/13**.
- e) Número de contacto del vendedor, celular **3188882294** (por coincidencia corresponde al Señor Jorge Enrique Zapata Orozco).
- f) Habitaciones 3, Baños 2, Parquederos 1.
- g) **Área construida 76,00 m2, Estrato 4, Piso 5°.**
- h) En la descripción: "Apto área residencial, alejado ruidos de la vía principal, 3 alcobas, 2 baños, área estudio, cocina integral, cerca centros comerciales, colegios, perfecto estado. **Se entrega arrendado** o desocupado para uso personal. Se recibe vehículo en parte de pago".
- i) En la sección historial del aviso: **se actualizó el 11 de julio de 2021**, y que para la fecha de la consulta ya había tenido **197 visitas**.

RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768, JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ



Con las pruebas aportadas queda ampliamente demostrado que el incumplimiento del contrato se dio por parte del arrendador de manera unilateral al poner en venta el bien inmueble, según la causal establecida en la Ley 820 de 2003.

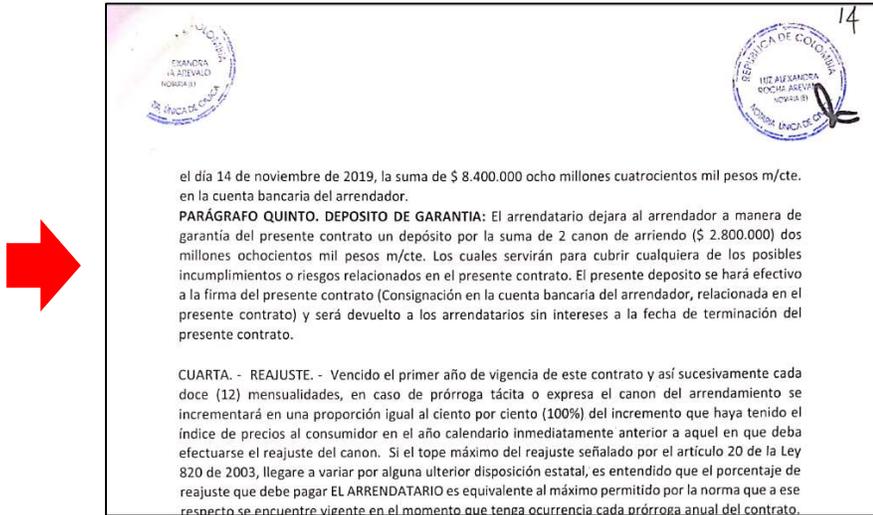
5. CONSIDERACIONES FRENTE A LA LEGALIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El Parágrafo Quinto de la Clausula Tercera del contrato de arrendamiento se refiere al **DEPÓSITO DE GARANTÍA**, el cual señala textualmente:

“PARÁGRAFO QUINTO. DEPÓSITO DE GARANTÍA. El arrendatario dejará al arrendador a manera de garantía del presente contrato un depósito por la suma de 2 canon de arriendo (\$ 2.800.000) dos millones ochocientos mil pesos m/cte. Los cuales servirán para cubrir cualquiera de los posibles incumplimientos o riesgos relacionados en el presente contrato. El presente depósito se hará efectivo a la firma del presente contrato (Consignación en la cuenta bancaria del arrendador, relacionada en el presente contrato) y será devuelto a los arrendatarios sin intereses a la fecha de terminación del presente contrato.”

RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768, JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ

Clausula tercera del contrato de arrendamiento – Parágrafo Quinto



Bien lo sabe su Señoría, que frente a la constitución de depósitos dentro del contrato de arrendamiento, el ordenamiento jurídico colombiano es claro al calificarlo como una **nulidad absoluta del contrato por un objeto ilícito**, ya que se estarían transgrediendo normas de carácter sustancial como los artículos 1523, 1524 y 1741 del código civil y el artículo 16 de la Ley 820 de 2003.

“LEY 84 DE 1873 CÓDIGO CIVIL

ARTICULO 1523. <OBJETO ILICITO POR CONTRATO PROHIBIDO>. Hay así mismo objeto ilícito en todo contrato prohibido por las leyes.”

“LEY 84 DE 1873 CÓDIGO CIVIL

ARTICULO 1524. <CAUSA DE LAS OBLIGACIONES>. No puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente.

Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público.

Así, la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita.

(...)

“LEY 84 DE 1873 CÓDIGO CIVIL

ARTICULO 1741. <NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA>. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes

**RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA
PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768,
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ**

prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.

Por su parte, la Ley 820 de 2003 frente a los depósitos en los contratos de arrendamiento establece:

“LEY 820 DE 2003 RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

ARTÍCULO 16. PROHIBICIÓN DE DEPÓSITOS Y CAUCIONES REALES. *En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.*

Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior.”

Por tanto, el arrendador como parte dominante en el contrato de arrendamiento **NO PUEDE IMPONER DEPÓSITOS** en dinero en efectivo para garantizar el cumplimiento de las obligaciones, pues constituye una carga adicional al arrendatario o inquilino, máxime cuando se encuentra expresamente prohibida en la Ley. Desconocer lo prohibido por la Ley, implica entonces que el contrato de arrendamiento al que se refiere la demanda **PRESENTA NULIDAD PRODUCIDA POR UN OBJETO O CAUSA ILÍCITA Y NO PUEDE GENERAR OBLIGACIONES** por ser éste un **CONTRATO PROHIBIDO** por la Ley.

PRETENSIONES

1. Respetuosamente le solicitamos tener en cuenta el contenido integral de los argumentos y documentos soportes aportados, para efectos de que sirvan como prueba de todo lo afirmado.
2. Teniendo en cuenta los fundamentos de hecho y de derecho y las pruebas consignadas en el presente recurso, respetuosamente le solicitamos **NO CONCEDER LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.**
3. Teniendo en cuenta los fundamentos de hecho y de derecho y las pruebas consignadas en el presente recurso, respetuosamente le solicitamos

**RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA
PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768,
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ**

**CONCEDER LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO Y AQUELLAS QUE HAYA LUGAR
(Art 442 Ley 1564 de 2012).**

4. Teniendo en cuenta los fundamentos de hecho y de derecho y las pruebas consignadas en el presente recurso, respetuosamente le solicitamos **REVOCAR EL MANDAMIENTO DE PAGO (Art 430 y 438 Ley 1564 de 2012)**
5. Teniendo en cuenta los fundamentos de hecho y de derecho y las pruebas consignadas en el presente recurso, respetuosamente le solicitamos **APLICAR A LA PARTE DEMANDANTE las sanciones correspondientes por informaciones falsas y/o perjuicios ocasionados (Art 86 Ley 1564 de 2012).**

PRUEBAS

1. Consignación banco BBVA – Julio 12 de 2021
2. Consignación banco BBVA – Agosto 23 de 2021
3. Carta de terminación del contrato por incumplimiento del arrendador – Agosto 09 de 2021
4. Consignación banco BBVA – Mayo 18 de 2021
5. Soporte publicación de la venta del apartamento del 21 de agosto de 2021
6. Soporte publicación de la venta del apartamento del 20 de septiembre de 2021

NOTIFICACIONES

A los demandados,

Dirección física:

En el municipio de Cajicá, Cundinamarca, en la CARRERA 6 A Este No. 2 – 62, Torre 3, Apartamento 503, Conjunto Residencial Huertas de Cajicá Reservado II.

**RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA
PROCESO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, RADICACIÓN No. 2021-0768,
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ**

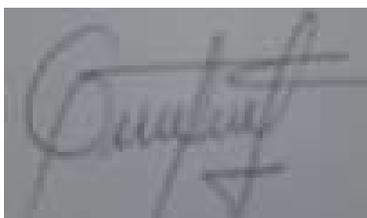
Dirección electrónica:

Hilver Miguel Torres Clavijo: hemitsco@gmail.com

Ena Luz Álvarez García: enaalvarez49@gmail.com

Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO
HILVER MIGUEL TORRES CLAVIJO
C.C. 11.201.649



ORIGINAL FIRMADO
ENA LUZ ÁLVAREZ GARCÍA
C.C. 52.768.442





OFICINA Crédito Oportunidades
CAJICA

CARTERA
TERMINAL : 0006
USUARIO : CE59740

FECHA : 2021-07-12
HORA : 12:48:56
TRANS. : U507
HOJA 01 DE 01

+ 1400.000

TITULAR : JORGE ENRIQUE ZAPATA OROZCO
NO. IDENTIFICACION : 1-000000010264244-0
NUMERO OBLIGACION : 0013 0744 0 0 9601090670

***** PAGO EN EFECTIVO DE RECIBOS DE OBLIGACIONES *****				
VENCIM.	CAPITAL	EN PESOS COLOMBIANOS INTERESES	(C O P) INT. HORA	GASTOS
29042021	553,244.24	0.00	11,344.56	521,670.00
29052021	0.00	292,084.31	12,558.89	9,098.00
VENCIDO:	553,244.24	292,084.31	23,903.45	530,768.00
TOTAL PAGADO:			1,400,000.00	

FIRMA DEL CAJERO

FIRMA DEL CLIENTE

- CLIENTE -



OFICINA: Crédito Oportunidades
CAJICA

CARTERA
TERMINAL: Q005
USUARIO : C803650

FECHA : 2021-08-23
HORA : 10:55:30
TRANS. : US07
HOJA 01 DE 01

TITULAR : JORGE ENRIQUE ZAPATA OROZCO
NO. IDENTIFICACION : 1-000000010264244-0
NUMERO OBLIGACION : 0013 0744 0 0 9601090670

***** PAGO EN EFECTIVO DE RECIBOS DE OBLIGACIONES *****

VENCIM.	CAPITAL	EN PESOS COLOMBIANOS INTERESES	(C O P) INT. MORA	GASTOS
29052021	0.00	1,248,620.26	0.00	0.00
29062021	0.00	142,281.74	0.00	9,098.00
VENCIDO:	0.00	1,390,902.00	0.00	9,098.00

TOTAL PAGADO: 1,400,000.00

FIRMA DEL CAJERO

FIRMA DEL CLIENTE

- CLIENTE -



OFICINA: CBO2 Oportunidades
CAJICA

CARTERA
TERMINAL: QQ05
USUARIO: C339949

FECHA : 2021-05-18
HORA : 15:48:03
TRANS. : U507
HOJA 01 DE 01

TITULAR : JORGE ENRIQUE ZAPATA OROZCO
NO. IDENTIFICACION : 1-000000010264244-0
NUMERO OBLIGACION : 0013 0744 0 0 9601090670

***** PAGO EN EFECTIVO DE RECIBOS DE OBLIGACIONES *****
EN PESOS COLOMBIANOS (C O P)

VENCIM.	CAPITAL	INTERESES	INT. HORA	GASTOS
29032021	6,056.91	0.00	63.36	254,185.00
29042021	0.00	1,125,220.53	5,376.20	9,098.00
VENCIDO:	6,056.91	1,125,220.53	5,439.56	263,283.00
TOTAL PAGADO:			1,400,000.00	

FIRMA DEL CAJERO

FIRMA DEL CLIENTE



Cajicá, 09 de agosto de 2021

JORGE ENRIQUE ZAPATA OROZCO

C.C. 10.264.244 de Manizales.

Cel. 318 8882294

E. Mail: JORGEJEZ@hotmail.com

Calle 66 C No 61-01, Int 4, Apto 704

Bogotá D.C.

ASUNTO: Terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento del arrendador

Por medio de la presente y en virtud de lo establecido en el *Régimen de arrendamiento de vivienda urbana Ley 820 de 2003*, respetuosamente le manifestamos, que en respuesta a LAS COMUNICACIONES RECIBIDAS DE USTED el 20 de julio de 2021 a través del mensaje de texto de WhatsApp y la siguiente oficial recibida el 27 de julio de 2021 mediante correo electrónico, CONFIRMAMOS QUE HEMOS SIDO NOTIFICADOS DE SU DECISIÓN UNILATERAL DE DAR POR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR MOTIVO DE VENTA DEL APARTAMENTO, el cual celebramos el día catorce (14) de mayo del 2019, con vigencia inicial de doce (12) meses hasta el día catorce (14) de mayo del 2020, con prórroga inicial sucesiva automática de doce (12) meses hasta el día catorce (14) de mayo del 2021 y con prórroga sucesiva automática de doce (12) meses hasta el día catorce (14) de mayo del 2022, respecto del bien inmueble de vivienda urbana ubicado en Cajicá en la Carrera 6A Este # 2-62, Apartamento 503, Torre 3, Conjunto Las Huertas de Cajicá Reservado II.

Como consecuencia de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento por venta del apartamento por parte suya como arrendador, y en cumplimiento de lo establecido en la Ley 820 de 2003:

1. El contrato de arrendamiento se da por terminado a partir del día veintisiete (27) de julio del 2021, fecha en la cual recibimos notificación oficial de usted como Arrendador de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento por venta del apartamento.
2. La indemnización equivalente de tres (3) meses de canon de arrendamiento que usted como Arrendador debe conceder a los Arrendatarios debido a su decisión unilateral de dar por terminado el contrato de arrendamiento por venta del apartamento será tomado por nosotros en tiempo, el cual se contará a partir del veintisiete (27) de julio del 2021 hasta el veintisiete (27) de octubre de 2021.
3. El inmueble arrendado será restituido por parte de nosotros como Arrendatarios a usted como Arrendador a más tardar el día veintisiete (27) de octubre del 2021.
4. Solicitamos respetuosamente a usted como Arrendador que gestione ante la administración del conjunto residencial el permiso respectivo para poder efectuar el trasteo de nuestros muebles y enseres sin complicaciones y en cualquier momento dentro de este tiempo.
5. Al momento de restitución real y material del inmueble a usted como Arrendador, nosotros como Arrendatarios le demostraremos el pago a la fecha de todas las facturas de los servicios públicos.
6. Como Arrendatarios renunciamos expresamente a exigir ante autoridad competente compensación alguna por los perjuicios causados por su decisión de terminar unilateralmente el contrato de arrendamiento por venta del apartamento.

Cordialmente,

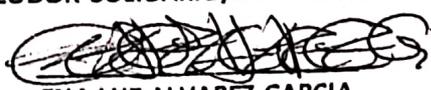
ARRENDATARIO


HILVER MIGUEL TORRES CLAVIJO

C.C. 11.201.649 de Chía

E-MAIL: migueltorresclavijo@gmail.com

DEUDOR SOLIDARIO/ARRENDATARIO


ENA LUZ ALVAREZ GARCIA

C.C. 52.768.442 de Bogotá

E-MAIL: nenaalvarez49@gmail.com



El nuevo **Blog** de **fincaraiz.com.co** está genial

Conócelo ya

fincaraiz.com.co

Publica GRATIS* en 1 paso

Búsquedas relacionadas con: **Apartamento en Venta**



El rocío
Precio: \$ 250.000.000

Está en: [Inicio](#) / [Cundinamarca](#) / [Cajicá](#) / [Huertas De Cajica Reservado 2](#) / [Apartamento En Venta Cajicá Huertas De Cajicá Reservado 2](#)

Apartamento en Venta
Cajicá huertas de Cajicá reservado 2

\$ 295.000.000

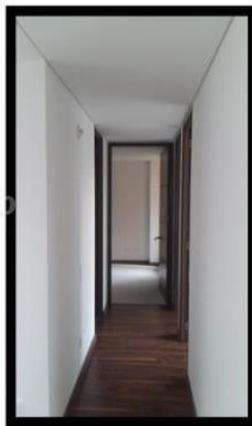
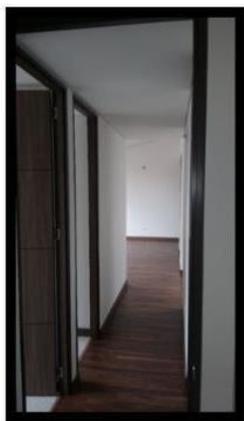
♥ Favoritos

[Recibir inmuebles similares](#)

Celular: 3188882294
Contacta al vendedor

Usado

Entrada al apartamento



3/13

Ingresar a [fincaraiz.com.co](#)

76,00 m²

Habitaciones: 3

Baños: 2

Parqueaderos: 1

Comparar

Teléfono

Ubicación

Celular: 3188882294

Área Const.:
76,00 m²

Precio m²:
3.881.579/m²

Estrato:
4

Antigüedad:
1 a 8 años

Piso No:
5°

Tipo de Apartamento:
Loft

Sector:
[Ver Mapa](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 6473495

Apto área residencial, alejado ruidos de la vía principal, 3 alcobas, 2 baños , área estudio ,cocina

integral, cerca centros comerciales, colegios, perfecto estado. Se entrega arrendado o desocupado para uso personal. Se recibe vehiculo en parte de pago

[ver mapa](#) [Reportar](#) [Compartir](#)

¿En una escala del 1 al 10, que tanto recomendarías a fincaraiz.com.co a un amigo o familiar?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Pregúntale al vendedor por el inmueble

Escribe aquí tus inquietudes al vendedor

Enviar

PUBLICIDAD

PRADOS del NARANJO
Comunidad Residencial

Un proyecto para toda la Familia en el norte de Cali

Desde \$296.800.000

Conoce más aquí

Solanillas

Características Interiores

- ✓ Balcón
- ✓ Baño Auxiliar
- ✓ Calentador
- ✓ Citófono
- ✓ Cocina Integral
- ✓ Estudio
- ✓ Hall de Alcobas
- ✓ Instalación de gas
- ✓ Sauna / Turco / Jacuzzi
- ✓ Zona de lavandería

Características Exteriores

- ✓ Ascensor
- ✓ Circuito cerrado de TV
- ✓ En conjunto cerrado
- ✓ Garaje(s)
- ✓ Gimnasio
- ✓ Jardín
- ✓ Parqueadero Visitantes
- ✓ Piscina
- ✓ Portería / Recepción
- ✓ Salón Comunal
- ✓ Sauna / Turco / Jacuzzi
- ✓ Vigilancia
- ✓ Vista panorámica
- ✓ Vivienda Multifamiliar
- ✓ Zona Infantil

[Ver Más](#) ▾

Características del Sector

- ✓ Colegios / Universidades
- ✓ Parques cercanos
- ✓ Sobre vía principal
- ✓ Zona Residencial

¿Deseas que te avisemos si el precio es más bajo?

Actualmente: \$ 295.000.000

*Email

*Teléfono

*Precio

*Ciudad

Acepto la [Política de tratamiento de datos](#) y [Términos y condiciones](#)

Enviar

- Quiero que el anunciante me llame
- Quiero recibir las mejores OFERTAS de vivienda y servicios.
- Quiero guardar la información de este inmueble en mi correo.

Ubicación del inmueble



Leaflet | Map © 1987-2017 HERE

Fincaraiz.com.co no se hace responsable de los errores en la información mostrada, el uso de dicha información es responsabilidad del usuario.

¿En una escala del 1 al 10, que tanto recomendarías a fincaraiz.com.co a un amigo o familiar?

Prefiero que me llame el anunciante

*Nombre

Teléfono

Ciudad

Enviar

Acepto la [Política de tratamiento de datos](#) y [Términos y condiciones](#)

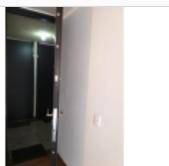
Otros inmuebles similares



Chuntame

Precio: \$ 269.900.000

Área: 72,00 m2



huertas

Precio: \$ 250.000.000

Área: 69,00 m2



Cajicá

Precio: \$ 285.000.000

Área: 73,00 m2



Cajicá

Precio: \$ 325.000.000

Área: 81,00 m2

Inmuebles relacionados a tu búsqueda



EDIFICIO DUAL 186 ...
Bogotá

Desde \$204.900.000



OLIVO LOS MADEROS
Tocancipá

Desde \$139.570.000



Apartamento en venta
Bogotá

\$360.000.000



Apartamento en venta
Bogotá

\$250.000.000



Terrasabana
Cajicá

Desde \$245.000.000

Historial del aviso

Actualizado:11/07

Visitas: 197

Código Fincaraiz: 6473495

Herramientas



[Imprimir](#)



[Modificar Aviso](#)



[Reportar Error](#)

PUBLICIDAD

¿En una escala del 1 al 10, que tanto recomendarías a fincaraiz.com.co a un amigo o familiar?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

www.fincaraiz.com.co

Oferta de Finca Raíz en Colombia

[Proyectos Vivienda Bogotá](#)
[Apartamentos Arriendo Bogotá](#)
[Apartamentos Venta Bogotá](#)
[Apartaestudios Arriendo Bogotá](#)
[Arriendos Bogotá](#)
[Casas Arriendo Bogotá](#)
[Casas Venta Bogotá](#)
[Apartamentos Alquiler Cali](#)
[Apartamentos Venta Cali](#)
[Casas Alquiler Cali](#)
[Casas Venta Cali](#)
[Arrendamientos Medellín](#)
[Arrendamientos Envigado](#)
[Especial Sabana](#)

[Visita nuestro BLOG](#)
[Mapa del Sitio](#)

¿Quiénes Somos?

Un Portal Web en Colombia dedicado al mercado de Bienes Raíces. fincaraiz.com.co te ofrece en Bogotá, Medellín, Valle del Cauca, Cali y el resto del país, inmuebles en venta y arriendo. Encuentra anuncios clasificados de Constructoras, Inmobiliarias o Particulares: vivienda usada, inmuebles comerciales, proyectos nuevos de vivienda y otras propiedades.

Oferta de Anuncios:

- Venta Nuevo y Usados
- Proyectos Nuevos
- Ofertas en Arriendo
- Ofertas Vacacionales

Nuestros Clientes

- Inmobiliarias
- Constructoras

Nuestros Servicios:

- Gestión Personal
- Gestión Empresarial
- Publicar Inmueble GRATIS*
- Descarga nuestra APP

Servicio al Cliente:

- Contáctenos
- Preguntas frecuentes
- Recomendaciones de seguridad

Un Producto:

FRONTIER
DIGITAL VENTURES

Síguenos en:



* Aplica sólo para personas naturales, máximo dos avisos gratis. Excluye Proyectos Nuevos

Fincaraiz.com.co cumple con la ley 527 de 1.999, para todos los efectos ha de entenderse por SISTEMA DE INFORMACIÓN. [Aviso legal](#) - [Términos y Condiciones](#) - [Políticas de tratamiento de datos](#)

Apartamento en venta

Huertas de Cajica Reservado 2 - Cajicá

Usado

[Ver más fotos](#)

Descripción general

apto área residencial, alejado ruidos de la vía principal, 3 alcobas, 2 baños , área estudio ,cocina integral, cerca centros comerciales, colegios, perfecto estado. Se entrega arrendado o desocupado para uso personal. Se recibe vehiculo en parte de pago

Código Fincaraíz: 6473495

[Leer más](#) 

	Habitaciones	3
	Baños	2
	Parqueaderos	1
	Área construída	76 m ²
	Área privada	0 m ²
	Estrato	4
	Antigüedad	1 a 8 años
	Piso N°	5
	Administración	No definida
	Precio m ²	\$3.881.578,95*m ²



La clasificación del estrato es potestativo del municipio, el anunciante no puede comprometerse con una clasificación determinada del estrato el cual queda definido en el momento de recibo de la obra.

Ubicación



Dirección

cra 6a este 2-62

Barrio

Huertas de Cajica Reservado 2 - Cajicá

Características

✓ Ascensor

✓ Circuito cerrado de TV

✓ Circuito cerrado de TV

✓ En conjunto cerrado

✓ Garaje(s)

✓ Gimnasio

✓ Jardín

☰ [Mostrar características](#)

Inmuebles patrocinados

Usado



\$190.000.000 COP
73m² • 3ha. • 2ba.
Galerías - Bogotá

 **Apartamento en Venta**
Anuncio particular

Usado



\$140.000.000 COP
62m² • 3ha. • 2ba.
Bosa San Bernardino - Bogotá

 **Apartamento en Venta**
Anuncio particular

★ Usado • Des



\$336.000.000 COP
67,32m² • 3ha.
Prado Veraniego - Bogotá

 **Apartamento en Venta**
Anuncio particular



Inmuebles similares



Desde

\$400

COP

Bogotá

—

...

Desde

\$700

COP

Bogotá

—

...

Desde

\$280

COP

Girardot

—

...

Desde

\$100

COP

Cali

—

...

Desde

\$600

COP

Bogotá

—

...

Desde

\$800

COP

Bogotá

—

...

Desde

\$600

COP

Medellín

—

...

Desde

\$170

COP

Bogotá

—

...

Desde

\$830

COP

Bogotá

—

...

Desde

\$600

COP

Bogotá

—

...

Desde

\$350

COP

Bogotá

—

...

Desde

\$280

COP

Bogotá

—

...

Desde

\$400

COP

Bogotá

—

...

Desde

\$700

COP

Bogotá

—

...

Lo más buscado

Venta

Arriendo

Proyectos de vivienda

Finca Raíz en Barranquilla • Finca Raíz en Bogotá • Finca Raíz en Bucaramanga • Finca Raíz Cali • Finca Raíz Cartagena
• Finca Raíz Pereira

Ver más ▾

[Acerca de nosotros](#)

[Legales](#)

[Contáctanos](#)

[Aviso legal](#)

[Preguntas frecuentes](#)

[Términos y condiciones](#)

[Anuncia con nosotros](#)

[Políticas de tratamiento de datos](#)

[Recomendaciones de seguridad](#)

[Mapa del sitio](#)

Fincaraiz[®]

Fincaraiz.com.co cumple con la ley 527 de 1999 para todos los efectos ha de entenderse por SISTEMA de INFORMACIÓN

Calle 147 #17-78 | (57) 333 033 32 80

© Todos los derechos reservados – 2021



Precio (COP)

\$295.000.000

[Contactar](#)

Lo mejor de buscar
es encontrar

[Ingresa ahora](#)