

## CONTESTACIÓN DEMANDA EJECUTIVA 2022-035000

Neyer galindez catuche <neyerg39@gmail.com>

Mar 14/02/2023 4:51 PM

Para: Juzgado 03 Promiscuo Pequeñas Causas - Cauca - Popayan <j03prpcppn@cendoj.ramajudicial.gov.co>;giovacontavilidad@hotmail.com <giovacontavilidad@hotmail.com>

 2 archivos adjuntos (616 KB)

CONTESTACIÓN DEMANDA.pdf; ANEXOS CONTESTACION DEMANDA.pdf;

Cordial saludo

Respetado Despacho, en calidad de apoderada de la parte demandante dentro del proceso ejecutivo seguido en contra de la señora ROSANA GUZMAN, de manera respetuosa me permito presentar contestación a la demanda dentro del término concedido por su Despacho.

Cordialmente,

Neyer Galíndez Catuche

Cel. 312 476 48 55



Popayán, 14 de febrero de 2023.

Doctor:

**PABLO ALEJANDRO ZÚÑIGA RECALDE**

JUEZ 003 PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLE

[j03prpcppn@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03prpcppn@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E.S.D

**REFERENCIA:** CONTESTACIÓN DEMANDA

**DEMANDANTE:** CONJUNTO RESIDENCIAL MOSCOPAN

**DEMANDADO:** ROSANA GUZMAN VALENCIA

**RADICACIÓN:** 20220350-00

**NEYER GALINDEZ CATUCHE**, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en calidad de apoderada de la parte demandada, dentro del término legal y oportuno procedo a dar respuesta a la contestación de la demanda propuesta por CONJUNTO RESIDENCIAL MOSCOPAN, a través de apoderado judicial, oponiéndome a los hechos y pretensiones de la siguiente manera:

## I. FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

**AL HECHO I:** Es cierto que la señora ROSANA GUZMÁN es propietaria del bien inmueble ubicado en la Carrera 1 BE con Calle 11, Bloque A1 Apartamento 504 del Conjunto Residencial Moscopan, identificado con matrícula inmobiliaria N° 120-0047708 de la oficina de instrumentos públicos de Popayán.

**AL HECHO II:** No es cierto que mi representada adeude la suma de \$ 3.566.000, teniendo en cuenta que, se suscribió un acuerdo verbal con la administración del Conjunto Residencial Moscopan, en el sentido de que las cuotas de administración se pagarían directamente por la arrendataria, señora DORANY MORA identificada con cédula de ciudadanía N° 48600488 de Popayán, acuerdo aplicable a partir del mes de marzo del 2020 como consecuencia de la emergencia sanitaria y evitar el contagio por COVID-19, persona que hasta la fecha continúa habitando el inmueble y a quien puede requerir para el respectivo pago.

**AL HECHO III:** Es parcialmente cierto, si bien se reconoce que se adeuda algunas cuotas de administración no es cierto que la totalidad de las enunciadas estén insolutas con sus respectivos intereses, pues es un hecho que debe ser demostrado dentro del proceso con la totalidad de las pruebas allegadas y practicadas en el proceso.



**AL HECHO IV:** No es cierto, pues la certificación expedida por la administración no contiene una obligación clara, expresa, y exigible, debido a que con ella no se allegó Acta de del Consejo de Administración que aprobara la contratación de un maestro que adelantará las obras de pintura del edificio, ni se allegó el contrato de obra realizada por el maestro de construcción que certificara la inversión y acuerdo de los propietarios en adelantar la pintura de la fachada del edificio. Además, no debe ignorarse que el contrato fue modificado por las partes al suscribirse un acuerdo verbal con la administración del Conjunto residencial, en el sentido de realizar cobro de cuotas de administración directamente a los arrendatarios desde el mes de marzo de 2020.

Del mismo modo, pasa con el cumplimiento de los requisitos estipulados en el artículo 422 del C.G.P, teniendo en cuenta que, el contrato allegado no es expreso, ni claro, ni exigible respecto a la titularidad del mismo, ni tampoco de las condiciones en que se realizaría el pago, pues no se consignó la obligación de manera concreta, ni las condiciones para que se hicieran efectivos, no constituyendo un título ejecutivo como lo pretende mostrar la demandante respecto de la pintura de la fachada, y tampoco constituye plena prueba contra la señora ROSANA GUZMAN.

## **II. FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA:**

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones incoadas por la parte demandante, por las siguientes razones fácticas y jurídicas que se expresarán en las respectivas excepciones.

## **III. FRENTE A LAS PRUEBAS APORTADAS**

Me opongo a la constancia emitida por la administración del Conjunto Residencial Moscopan, teniendo en cuenta que no contiene una obligación clara, expresa y exigible frente a gastos de pintura del edificio, pues no se aporta Acta de aprobación por parte del Consejo de administración donde se determine y autorice al gasto que se pretende cobrar por lo que solicito no sea tenida en cuenta a efecto de realizar cobro de capital e intereses por concepto de pintura de la fachada.

## **IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO**

- 1. CARENCIA DE MÉRITO EJECUTIVO DEL TÍTULO VALOR PAGARE POR NO EXISTIR OBLIGACIÓN, CLARA, EXPRESA Y EXIGIBLE A CARGO DE LA EJECUTADA.**



El título valor presentado para el cobro por la parte actora carece de mérito ejecutivo, por no contener una obligación clara, expresa a cargo de la parte demandada.

La Ley 675 de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, estipula que los propietarios que se encuentran en mora deberán ser incluidos en el acta de la asamblea, así mismo el parágrafo estipula que debe realizarse su debida publicación, en los siguientes términos:

*“ARTÍCULO 30. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. PARÁGRAFO. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.”*

Revisado el contenido de la constancia, se evidencia que no se aportó dicha acta de asamblea por lo que no existe una obligación, clara, expresa ni exigible, al desconocerse el valor total invertido, la suma real pagada por la obra de pintura realizada y menos exigible por cuanto se desconoce la fecha en que se adelantó la respectiva obra, en ese sentido no existe una suma concreta de pagar la suma de dinero a cargo de la demandada y en favor de la demandante, y como tal, esa ausencia de requisitos, traen como consecuencia jurídica la carencia de validez, y por lo tanto el título no se puede ser cobrado ejecutivamente.

Teniendo en cuenta lo anterior se solicita señor Juez declarar probada la presente excepción.

## 2. EXCEPCIÓN DE COBRO DE LO NO DEBIDO

Fundamento esta excepción en el acuerdo verbal sostenido con la señora **NANCY RAMOS ORDOÑEZ**, con quien se determinó que el pago de las cuotas de administración se realizaría directamente con la arrendataria, señora DORANY MORA identificada con cédula de ciudadanía N° 48600488 de Popayán, quien está habitando el inmueble desde junio del año 2018 hasta la fecha, a quien se le debe realizar el cobro directamente conforme al acuerdo verbal, así mismo se allega el contrato de arrendamiento como prueba de los mencionado en los hechos de la contestación. Por lo tanto, solicito su Señoría se declare probada la presente excepción.



### **3. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN CAMBIARIA. EXCEPCIÓN CONSAGRADA EN EL NUMERAL 10 DEL ARTÍCULO 784 C. de Co.**

De manera respetuosa señor Juez, solicito declarar probada la presente excepción, por cuanto con el presente proceso ejecutivo, el demandante, pretende exigir la obligación cambiaria consistente en un título valor en contra de la demandada, pues como lo establece el artículo 789 del código de comercio "*La acción cambiaria directa prescribe en tres años a partir del día del vencimiento*". En este sentido y teniendo en cuenta que las fechas de exigibilidad de las obligaciones fueron prescribiendo mes a mes y por lo tanto las cuotas de administración adeudadas desde el mes de mayo de 2019 hacia atrás, es decir cuotas de agosto a diciembre de 2018 y cuotas de enero a junio de 2019, se encuentran prescritas, en atención que se ha superado con creces los tres años con los que contaba el demandante para hacerlos efectivos, por lo que la obligación se torna en natural, siendo improcedente pretender su pago por esta acción.

### **4. NOVACIÓN DE LA OBLIGACIÓN.**

Con todo, de acuerdo con lo preceptuado por el Código Civil, donde se señala que al novarse la obligación las garantías constituidas en la anterior no pasan a esta nueva, por lo tanto, se extinguen, tenemos que en el presente caso el contrato también, es decir, al momento de suscribir el nuevo contrato verbal, ésta pierde total vigencia conforme a lo estipulado por el artículo

Es de tener en cuenta que, lo pactado entre las partes no debe pasarse por alto y no contenga ninguna forma de garantía que sustente la obligación en favor del verdadero titular, por lo que en el presente caso se busca proteger los derechos de las partes y evidenciar la realidad sobre las formalidades, pues de no ser así el derecho de la señora ROSANA GUZMAN, se vería menguado respecto del primero, lo que sería ciertamente desproporcional dadas las circunstancias que rodean el caso.

En virtud de lo anterior solicito declarar probada esta excepción.

### **5. EXCEPCIÓN GENÉRICA O INNOMINADA**

No me opongo a las excepciones que su Despacho encuentre probadas.

### **V. PRUEBAS**

Solicito su señoría se tengan como tales, las siguientes:



**Documentales:**

1. Copia del contrato de arrendamiento suscrito con la arrendataria DORANY MORA

**Interrogatorio de parte**

Sírvase citar y hacer comparecer a la demandante representada por la señora NANCY RAMOS ORDOÑEZ, para que absuelva el interrogatorio de parte que en forma oral o por escrito le formulare el día y la hora en que su digno despacho señale.

**VI. ANEXOS**

Me permito aportar poder conferido por el demandado para ejercer su derecho de defensa.

1. Poder para actuar
2. Las pruebas mencionadas en el acápite de pruebas

**VII. NOTIFICACIONES**

- A la suscrita en la Calle 3 # 48B- 58 Manzana C Casa 2, Piso 2, Popayán, celular 3124764855, correo: [neyerg39@gmail.com](mailto:neyerg39@gmail.com).
- La demandada: correo: Carrera 3ª # 8-81 barrio el Empedrado de Popayán, [Celular 3113156691](tel:3113156691) o a través de la suscrita.

Del Señor Juez, atentamente,

---

**NEYER GALINDEZ CATUCHE**  
C.C. N.º 25.313.358 de Bolívar.  
T.P N.º 283.740 del C.S.



Neyer galindez catuche &lt;neyerg39@gmail.com&gt;

---

## OTROGAMIENTO PODER ESPECIAL

---

**ROSANA Guzmán** <rosi-2709@hotmail.com>  
Para: "neyerg39@gmail.com" <neyerg39@gmail.com>

17 de enero de 2023, 15:52

Doctor:

**PABLO ALEJANDRO ZÚÑIGA RECALDE**

JUEZ 003 PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE POPAYÁN

[j03prpcppn@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03prpcppn@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E.S.D

### REFERENCIA: PODER ESPECIAL

**ROSANA GUZMAN VALENCIA**, identificada con cédula de ciudadanía N° 34.530.571 de Popayán, vecina de Popayán, actuando en nombre propio en mi calidad de propietaria del bien inmueble, ubicado en la Carrera 1 BE con Calle 11, Bloque A1 Apartamento 504 del Conjunto Residencial Moscopan, identificado con matrícula inmobiliaria N° 120-0047708 de la oficina de instrumentos públicos de Popayán, por medio del presente escrito, manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente a la abogada **NEYER GALINDEZ CATUCHE**, identificada con C.C. N° 25.313.358 de Bolívar, portadora de la Tarjeta Profesional N° 283.740 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación se notifique, conteste y lleve hasta su terminación **DEMANDA EJECUTIVA** que cursa en su Despacho bajo el radicado N° 20220350-00, propuesta en mi contra a través de apoderado judicial por El Conjunto Residencial Moscopan con domicilio en Popayán.

Manifiesto que, el correo electrónico de la apoderada es [neyerg39@gmail.com](mailto:neyerg39@gmail.com), el cual está inscrito en el Registro Nacional de Abogados con el fin de dar autenticidad a las facultades conferidas y es el autorizado para efecto de recibir notificaciones.

Mi apoderada queda ampliamente facultada para notificarse de toda decisión, conciliar, recibir, desistir, transigir, sustituir, reasumir, aportar y solicitar pruebas, llamar en garantía, denuncia del pelito y demás actuaciones necesarias para el buen cumplimiento de su gestión, conforme a lo reglado en el artículo 77 del Código General del Proceso.

Sírvase señor Juez, reconocerle personería en los términos del presente mandato.

Atentamente,

**ROSANA GUZMAN VALENCIA**

C.C N° 34.530.571 de Popayán



WV-02397848

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: **Popoyán junio 17/2011**  
 ARRENDADOR (ES): **Rosana Auguion VS**  
 Nombre e identificación: **Rosana Auguion 34530.571 pap.**  
 ARRENDATARIO (S): **Dorothy Mera 48600488 pap**  
 Nombre e identificación: **Hosel Wilson Mera**  
 Dirección del inmueble: **Urbanización ejes capan opto 504 bloq: A7**  
 Precio o canon: **\$ 260.000 =**  
 Avalúo Catastral: **Dascientas sesenta mil pesos ef. 15**  
 Término de duración del contrato: **junio 18/2012** Año(s)  
 Fecha de iniciación del contrato: Día **Diez y siete** (17) Mes **junio**  
 Año: **Jos mil once** 2011  
 El inmueble consta de los servicios de: **cable Luz - administración -**  
 Cuyo pago corresponde a: **Dorothy Mera**

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas.

**PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO:** Mediante el presente contrato, el (los) arrendador (es) se obliga (n) a conceder a el (los) arrendatario (s) el goce del inmueble urbano destinado a vivienda cuyos linderos se determinan en la cláusula décima quinta de este contrato junto con los demás elementos que figuran en inventario. Separado firmado por las partes, y el (los) arrendatario (s) a pagar por este goce el canon o renta estipulado.

**SEGUNDA.- PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** El (los) arrendatario (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador (es) por el goce del inmueble y demás elementos, el precio o canon acordado en **Kq3 # 3-21** la suma de **Dascientas sesenta mil pesos ef. 15 260.000** dentro de los primeros **2 días siguientes** (02) días de cada periodo contractual, a el (los) arrendador (es) o a su orden. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente. Si el canon se pagare en cheque, el canon se considera satisfecho en la fecha de pago sólo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago al respectivo banco.

**TERCERA.- DESTINACION:** El (los) arrendatario (s) se compromete (n) a darle al inmueble el uso para vivienda de él (ellos) y su (s) familia (s), y no podrá (n) darle otro uso, ni ceder, ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita de el (los) arrendador (es). El incumplimiento de esta obligación, dará derecho a el (los) arrendador (es) para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesión o subarriendo por parte de el (los) arrendatario (s), el (los) arrendador (es) podrá (n) celebrar un nuevo contrato de arriendo con los usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia (n) expresamente el (los) arrendatario (s).

**CUARTA.- RECIBO Y ESTADO:** El (los) arrendatario (s) declara (n) que ha (n) recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual forma parte de este contrato; en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos. El (los) arrendatario (s) se obliga (n) a la terminación del contrato a devolver el (los) arrendador (es) el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado.

**QUINTA.- REPARACIONES:** El (los) arrendatario (s) tendrá (n) a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la Ley y no podrá (n) realizar otras sin el consentimiento escrito de el (los) arrendador (es). En caso que el (los) arrendatario (s) realice (n) reparaciones indispensables no locativas que se causen sin su culpa, a menos que las partes acuerden otra cosa, podrá (n) el (los) arrendatario (s) descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, sin que tales descuentos excedan el treinta por ciento (30%) del valor de la misma. Si el costo de las reparaciones fuere mayor, el (los) arrendatario (s) puede (n) descontar periódicamente hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total.

**SEXTA.- OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:**

**a) De el (los) arrendador (es):** 1. El (los) arrendador (es) hará (n) entrega material del inmueble a el (los) arrendatario (s) el día **Diez y siete** (17) del mes de **Junio** del año **Jos mil once** (2011) en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y pondrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante inventario, del cual hará entrega a el (los) arrendatario (s), así como copia del contrato con firmas originales. En caso que el (los) arrendador (es) no suministre (n) a el (los) arrendatario (s) copia del contrato con firmas originales, será (n) sancionado (s) por la autoridad competente con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento. 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato. 3. Librará (n) a el (los) arrendatario (s) de toda turbación en el goce del inmueble. 4. Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arriendo, y las locativas pero sólo cuando estas provinieren de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. **Parágrafo.** Cuando sea procedente, por tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal el (los) arrendador (es) hará (n) entrega a el (los) arrendatario (s) de una copia del reglamento interno de propiedad horizontal al que se encuentre sometido el inmueble. 5. Cuando se trate de vivienda compartida, mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas y servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a el (los) arrendatario (s), y garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda. 6. Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, cuantía y periodo al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena que sea (n) obligado (s), en caso de renuncia, por la autoridad competente. 7. Las demás obligaciones contenidas en la ley.

**b) De el (los) arrendatario (s):** 1. Pagar al (los) arrendador (es) en el lugar y término convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el (los) arrendador (es) se rehúsa (n) a recibir el canon o renta, el (los) arrendatario (s) cumplirá (n) su obligación consignando dicho pago en la forma prevista en el artículo 10 de la ley 820 de 2003. 2. Gozar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato. 3. Velar y cuidar por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso. 4. Cumplir con las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal, si estuviere sometido a dicho régimen. 5. Restituir el inmueble a la terminación del contrato en el estado en que le (s) fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo y poniéndolo a disposición de el (los) arrendador (es). El (los) arrendatario (s) restituirá (n) el inmueble con todas las servicios públicos domiciliarios totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso el (los) arrendador (es) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por el (los) arrendatario (s), salvo pacto expreso entre las partes. 6. No hacer mejoras al inmueble distintas de las locativas, sin autorización de el (los) arrendador (es). Si las hiciera (n) serán de propiedad de este. **SEPTIMA.- TERMINACION DEL CONTRATO:** Son causales de terminación unilateral del contrato, las estipulado del mismo. 1. La no cancelación por parte de el (los) arrendatario (s) del precio del canon y reajustes dentro del término establecido del mismo. 2. La no cancelación de los servicios públicos que ocasione la desconexión o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo de el (los) arrendatario (s). 3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es). 4. Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa de el (los) arrendador (es) o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada, por parte de el (los) arrendatario (s). 5. La incursión reiterada de el (los) arrendatario (s) en procedimientos que afectan la tranquilidad ciudadana de los vecinos o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen alguna contravención, debidamente comprobados ante la autoridad de policía. 6. La violación por el (los) arrendatario (s)

requiere de su parte con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación. 4. Cuando haya de extinguirse el cumplimiento de las obligaciones pactadas, en un supuesto de compraventa, el (los) arrendador(es) deberá(n) indemnizar a el (los) arrendatario(s) con una suma equivalente al precio de un año prorata. Si la suma de arrendamientos pactada en la cláusula primera en los artículos 11, 12 y 13, el (los) arrendador(es) acompañará(n) al arrendatario la constancia de haber cancelado una suma en dinero, durante la vigencia de la compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor de el (los) arrendatario(s) por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal iniciada dentro de los sesenta (60) meses siguientes a la fecha de extincución. Cuando se trate de la causal prevista en el artículo 14, el pago de indemnización se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 23 de la Ley 820 de 2003. De no mediar constancia por escrito del proceso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. II. Por parte de el (los) arrendatario(s): 1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos, o interrupción por parte del arrendador (es) o porque incurra (n) en mora en los pagos que integran a su cargo. En estos casos el (los) arrendatario(s) podrá(n) retirar (n) el inmueble del establecimiento de servicios y desconectar de los pagos que le corresponden hacer como arrendatario(s). 2. La incursión reiterada de el (los) arrendador (es) en acciones que afectan gravemente el disfrute cabal por el (los) arrendatario(s) del inmueble arrendado, automáticamente reprobadas ante la autoridad judicial. 3. El desconocimiento por parte de el (los) arrendador (es) de los derechos reconocidos a el (los) arrendatario(s) por la Ley o el contrato. 4. El (los) arrendatario(s) podrá(n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendador (es) 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 y pagando el procedimiento que trata el artículo 25 de la Ley 820 de 2003. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendador (es) estará (n) obligado (s) a recibir el inmueble; si no lo hiciera (n), el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la interposición de la autoridad competente con el procedimiento del artículo 24 de la Ley 820 de 2003, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. 5. El (los) arrendatario(s) podrá(n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de (n) previo aviso escrito a el (los) arrendador (es) 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 (los) arrendatario(s) no estará (n) obligado (s) a invocar causal alguna diferente a su plena voluntad, ni deberá (n) indemnizar a el (los) arrendador (es). De no mediar constancia por escrito del proceso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. **Parágrafo:** No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato sin pago de indemnización alguna. **OCTAVA.- MORA:** Cuando el (los) arrendatario(s) incumpliere (n) el pago de la renta en la oportunidad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el (los) arrendador (es) podrá (n) hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble. **NOVENA.- CLAUSULA PENAL:** Salvo lo que la ley disponga para ciertos casos, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, lo constituirá en deudora de la otra por la suma de *Dejar al día los Servicios y el Quisindo*, salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de penalidad, más el pago de la renta y de los perjuicios que hubiere ocasionado como consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el pago del canon de arriendo, el (los) arrendador (es) podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por el (los) arrendatario(s); la indemnización de perjuicios, bastando para ello la sola afirmación del incumplimiento y estimación de los perjuicios y la presentación de este contrato. El (los) arrendatario(s) renuncia (n) desde ya a cualquier tipo de constitución en mora que la ley exija para que le sea exigible la pena e indemnización que trata esta cláusula. **DECIMA.- PRORROGA:** El presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el término inicial, 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 (Art. 6. Ley 820 de 2003). **DECIMA PRIMERA.- GASTOS:** Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo de *Depony Hera.* **DECIMA SEGUNDA.- DERECHO DE RETENCION:** En todos los casos en los cuales el (los) arrendador (es) deba (n) indemnizar a el (los) arrendatario(s), este (os) no podrá (n) ser privado (s) del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte de el (los) arrendador (es). **DECIMA TERCERA.- COARRENDATARIOS:** Para garantizar a el (los) arrendador (es) el cumplimiento de sus obligaciones, el (los) arrendatario(s) tiene (n) como coarrendatario (s) a *Juz y siete* mayor y vecino de *12 Junio 2011*, identificado (a) con *12 Junio 2011* y *12 Junio 2011*, identificado (a) con *12 Junio 2011*, mayor y vecino de *12 Junio 2011*, quien (es) declara (n) que se obliga (n) solidariamente con el (los) arrendador (es) durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por el tiempo que permanezca el inmueble en poder de éste (os). **DECIMA CUARTA.-** El (Los) arrendatario (s) faculta (n) expresamente a el (los) arrendador (es) para llenar en este documento el espacio en blanco destinado a los linderos. **DECIMA QUINTA.- LINDEROS DEL INMUEBLE:**

**DECIMA SEXTA:** Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones:

En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día *Juz y siete* del año *12 Junio 2011*

ARRENDADOR  
*Personas Organizadas*  
C.C. o NIT. No. *34.530.571 pop*  
ARRENDATARIO (  ) COARRENDATARIO (  )  
C.C. o NIT. No.

ARRENDATARIO  
*[Signature]*  
C.C. o NIT. No. *48.600.988 pop.*  
COARRENDATARIO  
*[Signature]*  
C.C. o NIT. No. *10522294 pop*

IMPORTE DON. IVA (25%)