

Señor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE GALÁN SANTANDER

E.S.D

REF. RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN CONTRA EL AUTO QUE DECRETA MEDIDA CAUTELAR.

CLASE DE PROCESO EJECUTIVO DE ALIMENTOS

DEMANDANTE

MARIA ALEJANDRA ROJAS GOMEZ

DEMANDADO

LUIS MAURICIO ROJAS QUINTERO

RADICADO

2020-00008-00

KAREN JANINA OCHOA MARTINEZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía núm. 1.096.202.493 expedida en Barrancabermeja, portadora de la tarjeta profesional núm. 237.063 del C.S. de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada judicial de la parte demandada en el proceso de la referencia, conforme al poder especial que me fue otorgado, de manera comedida y por encontrarme dentro del término de ley, procedo a **INTERPONER RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN** contra el proveído de fecha 04 de marzo de 2020, mediante el cual el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE GALÁN** decretó medidas cautelares en el proceso de la referencia, en los siguientes términos.

PETICIONES

PRIMERO: Revocar y dejar sin efectos jurídicos la providencia de fecha 04 de marzo de 2020, emitida por su Despacho, a través de la cual se decretó medidas cautelares en el proceso ejecutivo de alimentos de la referencia.

SEGUNDO: Como consecuencia, ordenar el levantamiento de las mismas, las cuales ya se hicieron efectivas por el pagador de la Policía Nacional y recaen sobre la pensión por invalidez del demandado, efectuando las comunicaciones que sean necesarias.

HECHOS

PRIMERO: El día 04 de marzo del año en vigencia, el Juzgado Promiscuo Municipal de Galán (Stder), se pronunció frente al escrito de medidas cautelares que acompaña a la demanda ejecutiva de alimentos promovida por la señorita **MARIA ALEJANDRA ROJAS GOMEZ**.

SEGUNDO: Dicho proveído ordenó en su parte resolutive decretar el embargo y la retención del **CINCUENTA POR CIENTO (50%)** del valor de la asignación de pensión que recibe el señor **LUIS MAURICIO ROJAS QUINTERO**, así mismo del pago que le puedan realizar por concepto de cesantías, liquidaciones, pago y/o reconocimiento de sentencias judiciales, como pensionado de la **POLICÍA NACIONAL DE COLOMBIA**.

TERCERO: De igual manera, se ordenó el embargo y retención del **CINCUENTA POR CIENTO (50%)** del valor del salario y demás prestaciones laborales que recibe el señor **LUIS MAURICIO ROJAS QUINTERO** por su labor en la empresa **REFRESCOS SANTANDER**.

TERCERO: Entiende la suscrita que las medidas cautelares son aquellos instrumentos con los cuales el ordenamiento jurídico protege de manera provisional y mientras dura el proceso, la integridad de un derecho que es controvertido en ese mismo proceso. Por lo anterior, el Juzgado en uso de sus facultades legales procedió a decretar las medidas solicitadas.

CUARTO: Empero, se observa que el proveído recurrido adolece de lo establecido en el inciso 3° y 4° del art. 599 del Código General del Proceso el cual reza: *“el juez, al decretar los embargos y secuestros, podrá limitarlos a lo necesario; el valor de los bienes no podrá exceder del doble del crédito cobrado.”*

QUINTO: En el oficio librado por este Despacho Judicial con destino al pagador de la Policía Nacional ni a la empresa **REFRESCOS SANTANDER**, no se fijó y/o señaló limitación de la medida, quedando la misma abierta de manera indefinida en el tiempo, dentro de un proceso Ejecutivo de alimentos promovido por persona mayor de edad; como consecuencia del mandamiento de pago librado, y contra el cual se interpuso por la suscrita el recurso de ley procedente.

SEXTO: De lo anterior, resulta una medida cautelar gravosa, que atenta contra el mínimo vital y móvil de persona a la cual se le asignó como pensión por invalidez, un (1) SMLMV, y quien se encuentra impedido para laboral. Siendo entonces esta asignación su única fuente de ingresos económicos a través del cual procura sustentar su diario vivir y el de su cónyuge.

SÉPTIMO: La Policía Nacional de Colombia ya comenzó en lo sucesivo a efectuar los descuentos a ordenes de este proceso, sin embargo, tal entidad efectuará los mismo sin ninguna limitación en el tiempo, puesto que el juzgado inadvirtió emitir dicha orden dentro del proveído recurrido, por lo que se entiende que la presunta obligación no tendrá un tope máximo.

OCTAVO: Se tiene además, que el embargo decretado no tuvo en cuenta las condiciones económicas en las que se encuentra mi poderdante, quien es una persona de cincuenta y siete (57) años de edad, con una pérdida de capacidad laboral del 63.57% lo que le impide desempeñarse en alguna actividad que implique un esfuerzo físico, el demandado reside en compañía de su esposa en el Municipio de Rionegro (Stder) en un vivienda arrendada, por la cual deben asumir un canon de arrendamiento mensual, debe procurarse así mismo la alimentación, la salud, el vestuario, y se tiene con esto, que el porcentaje decretado por su señoría y el cual ya se está haciendo efectivo por el pagador de la policía nacional, ha puesto en

Celular: 320-911-7623

Diag. 105 # 104E – 196 T4. Apto. 401 Balcones de Provenza

E-mail: asesoriaslegalesochoa@gmail.com

Bucaramanga

condición de vulnerabilidad a una persona que debería ser sujeto tutelado del estado por sus condiciones de salud y avanzada edad.

RAZONES DE DERECHO EN LAS QUE SE SUSTENTA ESTE RECURSO

De las medidas cautelares en nuestro ordenamiento jurídico.

Son instrumentos implementados por el legislador para hacer posible y real el contenido de la sentencia final, en función de principios constitucionales como la igualdad de las partes y la tutela jurisdiccional efectiva; llevando no solo a satisfacer un interés privado, sino a la vez público, es decir que, como lo expresa Couture (citado en López, 2012) "cuando el Estado pone su actividad al servicio del acreedor del peligro, no solo actúa en defensa o satisfacción de un interés, **sino en beneficio del orden jurídico** en su integridad", (p. 1091) generando en los justiciables la confianza para ejercer su derecho de acción ante la Jurisdicción Ordinaria, como garantía a sus derechos subjetivos. (Negritas y subrayas fuera de texto original)

Estos actos procesales están ligados al proceso inicial, contando con un carácter provisional y precautorio, no generando con su existencia un proceso adicional, simplemente son implementadas dentro del proceso de origen y sus disposiciones son revocadas por la providencia final.

Características.

De toda medida cautelar se puede decir que, por regla, es provisional, accesoria, instrumental y preventiva.

- Ψ Son provisionales por cuanto se adoptan mientras se profiere la decisión que resuelva definitivamente el conflicto o se satisfaga cabalmente el derecho sustancial. Quiere ello decir que la cautela es de carácter temporal o transitorio, las más de las veces ligada a la duración del proceso.
- Ψ Por eso el Código General del Proceso, en el artículo 597, ordena levantar el embargo y secuestro si se desiste de la demanda (núm. 2), o **si se ordena la terminación del proceso ejecutivo por la revocatoria del mandamiento de pago** o por cualquiera otra causa 27 (núm. 3), o si se absuelve al demandado en proceso declarativo o este termina por algún motivo (núm. 5).

De las funciones del Juez y las garantías en cabeza del Estado.

Obligaciones y deberes Constitucionales:

Artículo 2. Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de **un orden justo**.

Karen Janina Ochoa Martínez

Abogada Litigante

Las autoridades de la República están instituidas **para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades**, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

Artículo 29. El debido proceso **se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas**.

Artículo 228. La Administración de Justicia es función pública. Sus decisiones son independientes. Las actuaciones serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley y en ellas prevalecerá el derecho sustancial. Los 44 términos procesales se observarán con diligencia y su incumplimiento será sancionado. Su funcionamiento será desconcentrado y autónomo.

Artículo 229. Se garantiza el derecho de toda persona para **acceder a la administración de justicia**. La ley indicará en qué casos podrá hacerlo sin la representación de abogado.

Artículo 230. Los jueces, en sus providencias, sólo **están sometidos al imperio de la ley**. La equidad, la jurisprudencia, los principios generales del derecho y la doctrina son criterios auxiliares de la actividad judicial.

Del Código General del Proceso.

Artículo 4°. Igualdad de las partes. El juez debe hacer uso de los poderes que este código le otorga para lograr la igualdad real de las partes.

Artículo 42. Deberes del juez. Son deberes del juez: 1. Dirigir el proceso, velar por su rápida solución, presidir las audiencias, adoptar las medidas conducentes para impedir la paralización y dilación del proceso y procurar la mayor economía procesal. 2. Hacer efectiva la igualdad de las partes en el proceso, usando los poderes que este código le otorga.

Artículo 590. Medidas cautelares en procesos declarativos. En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares: 45 c) Cualquiera otra medida que el juez encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión. Para decretar la medida cautelar el juez apreciará la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho. Así mismo, **el juez tendrá en cuenta la apariencia de buen derecho, como también la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida** y, si lo estimare procedente, podrá decretar una menos gravosa o diferente de la solicitada. El juez establecerá su alcance, determinará su duración y podrá disponer de oficio o a petición de parte la modificación, sustitución o cese de la medida cautelar adoptada.

Medidas Cautelares en procesos ejecutivos.

El Código General del Proceso en su artículo 599 señala que, para los procesos ejecutivos se tienen contempladas como medidas cautelares el embargo y secuestro. **El juez deberá embargar una cuantía razonable respecto del objeto de litigio**, ya que no puede exceder en una cantidad considerable el bien que se está embargando respecto del monto

Celular: 320-911-7623

Diag. 105 # 104E – 196 T4. Apto. 401 Balcones de Provenza

E-mail: asesoriaslegalesochoa@gmail.com

Bucaramanga

Karen Janina Ochoa Martínez

Abogada Litigante

reclamado. Sin embargo, el demandado puede solicitar al juez, en primer lugar, que el demandante preste una caución del 10% con el fin de resarcir los daños causados y en segundo lugar se le puede solicitar al juez que el demandado escoja el bien que le va a ser embargado con base en su registro de bienes.

En conclusión, las medidas cautelares decretadas en esta demanda ejecutiva de alimentos, no debería constituirse como una sanción para el demandado, sino como una garantía provisional para quien solicita el reconocimiento y pago de dineros a favor, adquiridos a través de título ejecutivo, sin embargo, en el caso en concreto, la imposición de dicha medida cautelar no solo no aplica el principio de proporcionalidad, sino que además no fija un tope de ley para que el oficiado proceda a limitar los descuentos, situación que al ser decretada de esta manera, solo está vulnerando derechos fundamentales del demandado con sustento en un título ejecutivo contra el cual la suscrita interpuso los recursos de ley, por considerarse que no se configura la exigibilidad del derecho reclamado en las pretensiones de la demanda.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

Invoco como fundamentos del presente recurso, los artículos 321° núm. 8° y 322° núm. 2° del Código General del Proceso, así como los art. 5°, 13°, 29° y 49° de la Constitución Política de Colombia.

PRUEBAS

Comendidamente pido al Señor Juez se sirva, otorgar valor probatorio a los documentos relacionados:

Documentales:

1. (1) folio en Copia simple del sello de recibido fechado el 16 de marzo de 2020, impuesto por la policía nacional al Oficio núm. 024 AC del 10 de marzo de 2020, donde se ordena tomar nota de la medida cautelar en comento.
2. (1) folio en Copia simple del desprendible de pago emitido por la policía nacional donde certifica que se tomó nota de la medida y se han efectuado descuentos por cuenta de este proceso.
3. (4) folios en copia simple del contrato de arrendamiento, de la vivienda en la que actualmente reside mi poderdante.

ANEXOS

1. (6) folios, que constituyen las pruebas documentales aportadas con este escrito.
2. De conformidad al Decreto Legislativo No. 806 del 04 de junio del año 2020, todas las comunicaciones, oficios y despachos se surtirán por el medio electrónico disponible mediante mensaje de datos, razón por la cual no se hace necesario presentar de manera física el presente recurso para su respectivo trámite.

Celular: 320-911-7623

Diag. 105 # 104E – 196 T4. Apto. 401 Balcones de Provenza

E-mail: asesoriaslegalesochoa@gmail.com

Bucaramanga

NOTIFICACIONES

Ψ **EL DEMANDANTE:** Las recibirá en la siguiente dirección de notificación electrónica:

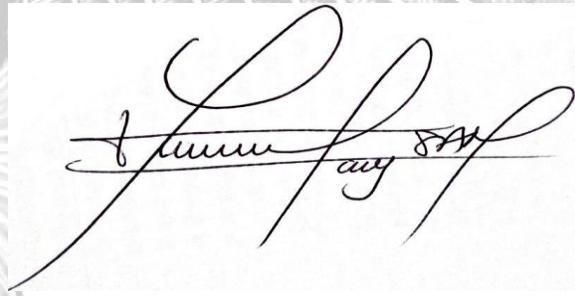
EMAIL: luismauricio Rojasquintero@gmail.com

Ψ **LA DEMANDADA:** Las recibirá en la dirección de notificación electrónica reportada en el acápite de notificaciones del libelo demandatorio.

Ψ **LA SUSCRITA:** Las recibirá en la siguiente dirección de notificación electrónica:

EMAIL: asesoriaslegalesochoa@gmail.com

Del Señor Juez,



KAREN JANINA OCHOA MARTÍNEZ

C. C. 1.096.202.493 de Barrancabermeja

T.P. 237.063 del C.S. de la Judicatura



JPMG OFICIO No. 024 AC

Galán- Santander, Marzo 10 de 2020

Señores
POLICIA NACIONAL
Tesorería General
Bogotá D.C.

0925A-3879200

FECHA	16 MAR 2020	5-5
HORA:	_____	_____
No. RATIFICACIÓN:	023362	

REF. PROCESO: EJECUTIVO DE ALIMENTOS A CONTINUACION
RADICADO: 682964089001-2020-00008-00
DEMANDANTE: MARIA ALEJANDRA ROJAS GOMEZ, C.C. No. 1.098.200.599
expedida en Galán Santander.
DEMANDADO: LUIS MAURICIO ROJAS QUINTERO, C.C. No. 5.726.545
expedida en RioNegro.

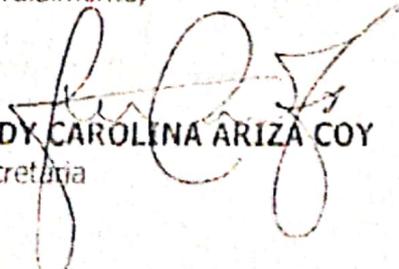
De manera atenta y de acuerdo a lo resuelto mediante Auto de fecha 4 de Marzo de 2020, solicito respetuosamente ordenar a quien corresponda dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral PRIMERO: "...*DECRETAR el embargo y retención del CINCUENTA POR CIENTO (50%) del valor de la asignación de pensión que recibe el señor LUIS MAURICIO ROJAS QUINTERO, así mismo el pago que le puedan realizar por concepto de cesantías, liquidaciones, indemnizaciones, pago y/o reconocimiento de sentencias, como pensionado de la POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA* ".

Los dineros a retener deben ser puestos a disposición de este Juzgado en la cuenta de depósitos Judiciales No. 682962042001 del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

Se advierte que en el evento de incumplir lo ordenado en este proveído, se harán acreedores a las sanciones de Ley de conformidad a lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 593 del Código General del Proceso.

Adjunto copia del mencionado Auto contenido en Dos (02) folios.

Cordialmente;


JUDY CAROLINA ARIZA COY
Secretaría



MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
POLICÍA NACIONAL
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA

**EL SUSCRITO TESORERO (A) GENERAL
CERTIFICA:**

Que el (la) señor(a) AG. LUIS MAURICIO ROJAS QUINTERO identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía 57265-15, se encuentra nominado en COORDINACION PENSIONADOS DESAN y para el mes de Mayo de 2020, le figura la siguiente mesada pensional:

ASIGNACIÓN BÁSICA	SALDO	%	DEVENGOS
		0.00	885,330.52
ADICIONALES			
SANIDAD	0.00	2	DESCUENTOS 35,413.22
AUXILIO MUTUO PAGADURIA DIBIE	0.00	15	3,400.00
001 PROMISCUO MUNICIPAL GALAN	0.00	10	424,958.65
		10	
Devengado	Adicionales	Descuentos	Neto Pagado
885,330.52	.00	463,771.87	421,558.65

Se expide el jueves, 28 de mayo de 2020 para ser presentada en : A QUIEN INTERESE.

MY. FREDDY JOSE MUÑOZ RODRIGUEZ
TESORERO (A) GENERAL



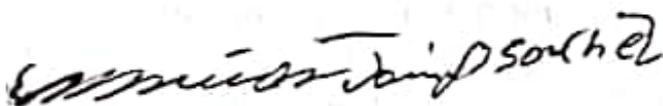
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN APARTAMENTO

En el municipio de Rionegro, departamento de Santander, república de Colombia, a los PRIMERO (1°) días del mes de FEBRERO del año dos mil veinte (2.020), los suscritos: MIRIAM JAIMES SANCHEZ, mujer, mayor de edad, de esta vecindad, identificada con la cédula de ciudadanía número 28.331.062 de Rionegro (S), quien en adelante y para todos los efectos de este contrato me denominaré LA ARRENDADORA, por una parte; y por la otra, LUIS MAURICIO ROJAS QUINTERO, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía número 5.726.545 de Rionegro (S), quien para los mismos efectos de este contrato me denominaré EL ARRENDATARIO; por medio de este documento hacemos constar que hemos suscrito contrato de arrendamiento de un Apartamento ubicado en la Carrera 9 #9-23 barrio La Esperanza de la zona urbana del municipio de Rionegro Santander, que se regirá por las normas legales vigentes para estos casos y en especial por las siguientes cláusulas: PRIMERA.- Mediante el presente contrato yo La Arrendadora concedo a el Arrendatario el goce de un apartamento de mi propiedad situada en el primer piso del inmueble ubicado en la Carrera 9 #9-23 barrio La Esperanza de la zona urbana del municipio de Rionegro Santander, y que consta de: sala, comedor, tres (3) habitaciones, cocina toda enchapada, un (1) baño y sanitario todo enchapado, pisos en cerámica, paredes frisadas y estucadas debidamente pintadas, techo en placa de cemento, puertas de madera para las alcobas, , puertas metálicas a la entrada y el patio, servicios de agua, luz, parabólica, gas natural, grifería para baños, cocina, lavamanos y lavadero y demás servicios conexos, dejando constancia que todo está en buen estado para su uso. Los linderos y demás especificaciones son conocidos plenamente por las partes. SEGUNDA.- EL Arrendatario se obliga a pagar a la Arrendadora por el goce del inmueble descrito anteriormente, la suma de QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$550.000,00) MCTE, por concepto de canon de arrendamiento, pagaderos mensualmente de manera VENCIDA, dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo contractual. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo al porcentaje autorizado por la ley. Si el canon se pagare en cheque, el canon se considera satisfecho a 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.- El término de duración de este contrato será de UN (1) AÑO, contados a partir del PRIMERO (1°) de FEBRERO de 2.020, y podrá ser renovado por conveniencia de las partes.- CUARTA.- El arrendatario se compromete a darle al inmueble objeto de este contrato, el uso para vivienda de él, y de su núcleo familiar, y no podrá darle otro uso, ni ceder, ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita de la arrendadora. El incumplimiento de esta obligación, dará derecho a la arrendadora para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. QUINTA.- El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme a la descripción realizada en la cláusula primera de este contrato. El arrendatario se obliga a la terminación del contrato a devolver a la arrendadora el inmueble, en el mismo estado que lo recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado. SEXTA.- El arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la ley y no podrá realizar otras sin el consentimiento escrito de la arrendadora. SEPTIMA.- OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES. a.- Por parte de la Arrendadora: 1).- La arrendadora hará entrega material del inmueble a el arrendatario el día PRIMERO (1°) de FEBRERO de 2.020, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y pondrá a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato. 2).- Mantendrá en el inmueble los servicios, las cosas

y los usos conexos y adicionales en buen estado de servicio para el cumplimiento del objeto del contrato. 3).- Librará a el arrendatario 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 provienen de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de cosa arrendada. 5).- Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, cuantía y periodo al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena que sea obligado, en caso de renuencia, por la autoridad competente. 6).- Las demás obligaciones contenidas en la ley. **b.- Por parte del Arrendatario.** 1).- Pagar a la arrendadora en el lugar y término convenido en este contrato, el precio del arrendamiento. Si la arrendadora se rehúsa a recibir el canon o renta, el arrendatario cumplirá su obligación consignando dicho pago en la forma prevista por la ley. 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 deterioro 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).- Pagar los servicios públicos de agua, luz, parabólica y gas, cuyo consumo se genere a partir de la fecha. 5).- Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y uso legítimo y poniéndolo a disposición de la arrendadora. El arrendatario restituirá el inmueble con todos los servicios públicos domiciliarios totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso la arrendadora será responsable por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por el arrendatario, salvo pacto expreso entre las partes. 6).- No hacer mejoras al inmueble distintas de las locativas, sin autorización de la arrendadora. Si las hiciere serán de propiedad de la arrendadora. **OCTAVA.- TERMINACION DEL CONTRATO.** Son causales de terminación unilateral del contrato, las de ley y especialmente las siguientes: **I.- Por parte de la arrendadora:** 1).- La no cancelación por parte del arrendatario del precio o canon y reajustes dentro del término estipulado 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 del arrendatario. 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 la arrendadora. 4).- Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa de la arrendadora o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario. 5).- La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad de policía. 6).- La arrendadora, con el cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2.003, podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble. 7).- La arrendadora podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha del 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 a un (1) año. 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 el 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. En este último caso la arrendadora deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento. Cuando se trate de las causas previstas en los literales a, b, y c., la arrendadora acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por la compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor de la arrendataria por un valor equivalente a seis (6) meses del precio de arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro seis (6) meses siguientes a la fecha de restitución. Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2.003. De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. **II. Por parte del Arrendatario.** 1.- La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de la arrendadora o por que incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. 2.- La incursión reiterada de la arrendadora en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva. 3.- El desconocimiento por parte de la arrendadora de los derechos reconocidos al arrendatario por la ley o el contrato. 4.- El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador 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 siguiendo el procedimiento que trata el artículo 25 de la ley 820 de 2.003. Cumplida estas condiciones la arrendadora estará obligada a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente con el procedimiento del artículo 24 de la ley 820 de 2.003, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. 5.- El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador. De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. **PARAGRAFO:** No obstante las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato sin pago de indemnización alguna. **NOVENA: MORA.-** Cuando el arrendatario incumpliere el pago de la renta en la oportunidad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, la arrendadora podrá hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble. **DECIMA: 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, la constituirá en deudora de la otra por la suma de UN CANON DE ARRENDAMIENTO mensual vigente a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del pago de la

renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el pago del canon de arriendo, la Arrendadora podrá cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, la indemnización de perjuicios, bastando para ello la sola afirmación del incumplimiento y estimación de los perjuicios y la presentación de este contrato. El Arrendatario renuncia 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. Prórroga.-** 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 2.003). **DECIMA PRIMERA. GASTOS.-** Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo de Las Partes. **DECIMA SEGUNDA. DERECHO DE RETENCION.-** En todos los casos en los cuales la Arrendadora deba indemnizar a el Arrendatario, éste no podrá ser privado 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 la arrendadora. Leído se aprobó y de conformidad se firma como aparece.



MIRIAM JAIMES SANCHEZ
C.C. 28.331.062 de Rionegro (S)
Arrendadora.-



LUIS MAURICIO ROJAS QUINTERO
C.C.5.726.545 de Rionegro (S)
Arrendatario.-