

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
CHINACOTA, NORTE DE SANTANDER

Radicado 54172-4089-001-2023-00001-00

Chinácota, dos (2) de marzo de dos mil veintitrés (2023).

Se tiene que la deuda de cánones de arrendamiento dejados de cancelar por los demandados JOSE LUIS MORA SAYAGO y CATALINA MARIA MONCADA BAUTISTA a la demandante ANDREA SERRANO HENAO dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado de mínima cuantía de la referencia, es desde el mes de diciembre de 2022 por valor de \$400.000 y los meses de enero, febrero y marzo de 2023 a razón de \$432.000 según el incremento, para un total de \$1.696.000.

Si bien la parte demandante incluye en la liquidación de pagos pendientes, intereses; para efectos del presente proceso, no es procedente exigirlos como condición según lo indicado en el artículo 384 numeral 4 inciso tercero del Código General del Proceso (CGP), sin perjuicio de que en otro proceso se reclamen.

Los demandados reportan estar al día en el pago del canon y para el efecto allegan constancia de depósito a la cuenta de ahorros BANCOLOMBIA No. 781-694094-62 del 21 de febrero de 2023 por valor de \$1.696.000 y recibos ya reportados por el demandante al respecto.

Teniendo en cuenta que los demandados cancelaron el canon de arrendamiento hasta el mes de marzo de 2023, de conformidad con el artículo 391 inciso sexto **córrase traslado** por el término de tres (3) días del escrito de excepciones de mérito propuestas por los demandados a la parte demandante ANDREA SERRANO HENAO, para que pida pruebas relacionadas con ellas.

Reconocer personería al doctor RICARDO HERNAN RIVERA CORREDOR para actuar como apoderado judicial de los demandados en los términos y para los efectos del poder conferido.

De otra parte, atendiendo lo solicitado por la parte demandante, de conformidad con el artículo 384 numeral 8 del Código General del Proceso, en atención a la agenda del despacho, **se fija el día miércoles 21 de junio de este año a la hora de las 9:00 de la mañana**, para llevar a cabo la diligencia de inspección judicial al bien inmueble objeto de litigio a efectos de resolver sobre la restitución provisional conforme a la verificación que se surta en los términos la norma procesal en cita.

NOTIFIQUESE.

  
YOLANDA NEIRA ANGARITA  
Juez

BUENAS TARDES

SOLUCIONES JURIDICAS <javiro\_1303@hotmail.com>

Mié 22/02/2023 3:31 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - N. De Santander - Chinácota  
<jprmchinacota@cendoj.ramajudicial.gov.co>; andreash2121@gmail.com  
<andreash2121@gmail.com>; SOPORTE TECNICO <asesoriasgomezsas@gmail.com>

4 archivos adjuntos (2 MB)

CamScanner 02-22-2023 15.21.pdf; IMG-20230221-WA0178.jpg; IMG-20230221-WA0180.jpg; IMG-20230221-WA0189.jpg;

PRESENTO CONTESTACION DEMANDA.

Radicado No. 54172-4089-001-2023-0001-00

Demandante: ANDREA SERRANO.

Demandado: JUSE LUIS SAYAGO Y CATALINA MARIA MONCADA.

RECIBIDO EN LA FECHA, SE AGREGA A LA ACTUACION RESPECTIVA  
CHINACOTA, 22 FEB 2023  
SECRETARIO (A) *[Firma]*

Señor:  
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE CHINACOTA NORTE DE SANTANDER.  
E.S.M.

---

Ref. Expediente No. 54172-4089-001-2023-0001-00.

Clase de proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO.

De: ANDREA SERRANO HENAO.

Contra: JOSE LUIS MORA SAYAGO Y CATALINA MARIA MONCADA.

**RICARDO HERNAN RIVERA CORREDOR**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, abogado en ejercicio, identificado con la C.C. No. 5.530.102 de Villa del Rosario(n.s) y T.P No. 89.635 del C.S de la J, obrando en mi condición de apoderado judicial de los demandados Señores: **JOSE LUIS MORA SAYAGO Y CATALINA MARIA MONCADA**, Ambos mayores de edad y de esta ciudad, según poder anexo, concurre ante su despacho con el fin de Contestar la Demanda de la Referencia instaurada por la Señora: **ANDREA SERRANO HENAO**, Mayor de edad y de esta ciudad, la cual hago en los siguientes términos:

#### HECHOS

AL PRIMERO: No me consta debe probarse y es irrelevante en el caso que nos ocupa quien sea el propietario.

AL SEGUNDO: No me consta es irrelevante para el suscrito pues me rijo por el contrato de arriendo entre demandante y demandados.

AL TERCERO: Ciertamente consta el contrato referido en el proceso.

AL CUARTO: Ciertamente consta en el contrato.

AL QUINTO: Ciertamente.

AL SEXTO: Ciertamente.

AL SEPTIMO: Ciertamente, entendiéndose los 20 días hábiles conforme derecho.

AL OCTAVO: No es cierto, el pago es dentro de los 20 días hábiles de cada mes y mi mandante ha cancelado conforme los acuerdos entre el y la demandante.

AL NOVENO: No es cierto ya que los pagos y abonos ha sido bajo acuerdo entre las partes, y también hubo adelantos pues la arrendadora demandante pedía dineros anticipados que fueron suministrado por mi mandante. Luego acuerdo de pago aceptado por las partes no es mora por existir una transacción entre demandante y demandado.

AL DECIMO: No es cierto debe probarse.

AL ONCE: No me consta debe probarse.

AL DOCE: Se evidencia el pago puntual de mi mandante y si existieron saldos es por Acuerdo de las partes aceptado por ambos.

AL TRECE: No es cierto debe probarse.

AL CATORCE: No es cierto, toda vez que el contrato de arriendo recae sobre un lote, donde la arrendadora demandante sabía que funcionaria un establecimiento de comercio, el cual autoriza el acondicionamiento de este para el restablecimiento comercial. De hecho, en la cláusula objeto del contrato dice que este lote será arrendado para Restaurante, autorizando de esta manera el acondicionamiento como tal, luego no puede la arrendadora argumentar el incumplimiento del contrato por mejoras de acondicionamiento cuando el contrato dice el uso de este.

AL QUINCE: No me consta, es irrelevante son hechos que no competen en la resolución del contrato.

AL DIECISIETE OMITIÓ EL DIECISÉIS: No es cierto nunca se pactó entrega y no es el procedimiento como tal para restituir un establecimiento de comercio.

AL DIECIOCHO: No es cierto, el demandante aún no se da cuenta que se arrendo un lote para restaurante y este hecho autoriza obviamente un acondicionamiento para el funcionamiento del Restaurante.

AL DIECINUEVE: Es irrelevante en este proceso, es cuestiones administrativas y olvida la demandante que arrendo un lote con licencia de construcción y para restaurante.

AL VEINTE: Insiste el demándate en hechos que no van al caso del proceso que delante de restitución por supuesta mora y acondicionamiento que autorizo en el contrato al arrendar un lote para restaurante.

AL VEINTIDOS: No compete este hecho al proceso que se ventila de restitución y demuestra esto que la demandante se toma atribuciones que no le competen y que son de otro tipo de autoridades.

AL VEITIRES: Este hecho es Irrelevante y la señora: ANA MYRIAM SAYAGO DE MORA, no hace parte del contrato de arriendo.

AL VEINTICUATRO: No hace parte este hecho del proceso de restitución y el demandante tendrá que hacer las acciones legales que corresponda como mi mandante hará las propias por los atropellos del arrendados al tomarse atribuciones que no corresponden ni hacen parte del contrato.

AL VEINTICINCO: Los videos están prohibido, violan el derecho a la intimidad y no pueden ser tenidos en cuenta sin control posterior, por lo que la demandante está en curso de acciones penales y este hecho no corresponde al contrato o este tipo de demanda que se ventila.

## PRETENSIONES

Me opongo a las pretensiones de la parte actora, pues no le asiste derecho a la demandante ni razón alguna a sus pretensiones.

## EXEPCIONES

### 1. INEXISTENCIA DE CAUSAL PARA DEMANDAR.

Se observa señor juez, que son dos causales las alegadas por la demandante para solicitar la terminación del contrato entre las partes, una la mora y otra las mejoras.

Cabe explicar cada de las causales para demuestra que no existe incumplimiento ni causal para demandar por parte de la demandante así:

#### 1. CAUSAL: MEJORAS SIN AUTORIZACION:

No le asiste Razón a la demandante, toda vez que si observamos el contrato en la CLAUSULA PRIMERA, -objeto- Dice lo siguiente: " POR MEDIO DE ESTE CONTRATO EL ARRENDADOR ENTREGA A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL ARRENDATARIO EL SIGUIENTE INMUEBLE: LOTE CON LICENCIA DE CONSTRUCCION UBICADO EN EL BARRIO SAN CRISTOBAL LOTE 5 MANZANA C MUNICIPIO CHINACOTA, DESTINADO PARA EL USO COMERCIAL DE RESTAURANTE".

Se observa en esta cláusula que la arrendadora arrienda un lote para RESTAURANTE, entendiéndose esto que autoriza el acondicionamiento del lote para el funcionamiento del objeto del contrato, luego no puede la demandante alegar mejoras que ella autoriza en el contrato pues arrienda para una actividad comercial que necesita un acondicionamiento y mejoras necesarias para cumplir el objeto del contrato.

Luego como alega la demandante unas mejoras de un lote que arrienda para una función comercial es obvio y no se necesita tener mucho conocimiento para entender que al arrendar un lote para restaurante se sobre entiende que se autoriza su acondicionamiento.

Así las cosas, esta causal se derrumba por cuanto el contrato arrienda un lote para restaurante autorizando así las mejoras necesarias para cumplir el objeto del contrato.

Por lo anterior no existe causal para demandar alegando mejoras sin permisos, por lo que debe prosperar esta excepción y debe condenarse a la demandante.

## 2. CAUSAL: MORA EN LOS MESES DE OCTUBRE SALDO 2023 Y NOVIEMBRE DEL 2022.

Respecto a la mora del saldo de octubre y noviembre no le asiste razón a la demandante, de hecho, presento con la contestación de esta demanda recibo que demuestra el pago total hasta octubre del 2022 y recibo de pago de noviembre y diciembre del 2022 y enero y febrero del 2023, demostrando estar al día.

Es de anotar señor juez que demandante y demandado por costumbre se pagaba de dos, tres, cuatro y cinco meses acumulados, situación aceptada entre las partes e incluso la demandante decía que le servía porque veía más la plata de esta manera y esta costumbre aceptada por las partes se refleja durante toda la relación contractual.

La costumbre mercantil es una práctica comercial que se repite durante un periodo en cierto espacio territorial con características de: generalidad, reiteración, publicidad, uniformidad y obligatoriedad, de manera que se constituye como una verdadera regla de conducta alcanzando la connotación de norma jurídica. En Colombia es una fuente formal de derecho, según lo indicó la Corte Constitucional en las Sentencias C-486 de 1993 y C-284 de 2015, debido a que "es una de las formas de regulación que integran el derecho positivo colombiano - Constitución, ley y costumbre-, cuando la Constitución o la ley la invoquen, siempre y cuando no se oponga a lo que las normas imperativas de una y otra prescriban".

Por otra parte, demandante y demandado aceptaron pagos parciales y fechas distintas como se puede reflejar en toda la vigencia del contrato, siendo así tolerante entre ellos que mal puede alegarse una mora.

Durante mucho tiempo el arrendador aceptó que le pagaran el arriendo luego de vencido el plazo pactado en el contrato, y que esa aceptación y convivencia reiterada implica el cambio de condiciones del contrato.

Luego es evidente que las partes aceptaron los cambios en el pago y que no existe mora alguna, que mi mandante está al día y que la demandante hoy pretende es simplemente buscar un incremento del canon que podía haberlo hecho de común acuerdo y no hoy pretender sin fundamento y causal Restituir el inmueble en perjuicio de mi mandante quien tiene un establecimiento de comercio al servicio de público por más de dos años.

Así las cosas, está llamada a prosperar esta excepción y condenar ben costas al demandante.

## FUNDAMENTOS EN DERECHO

Invoco como fundamento en derecho los Artículos 96 y siguientes del código general del proceso.

## PRUEBAS

DOCUMENTALES: Téngase los recibos de pago de arriendo que acreditan estar al día.

1. INTERROGATORIO DE PARTE: solicito señor juez ordenar al demandante: ANDREA SERRANO HENAO, que comparezca personalmente ante su Despacho con el fin de absolver el interrogatorio de parte que el suscrito formulará en audiencia.

2. DOCUMENTAL: téngase como documentales las aportadas en la demanda.

## TESTIMONIALES:

Sírvase señor juez, fijar fecha y hora para que el testigo que solicito en este escrito confirme los hechos de esta contestación.

JAVIER COGOLLO, Mayor de edad y de esta ciudad, Identificado con la C.C. No. 13.502.266. No tiene correo y se ubica en la calle 12 con avenida 5 de chinacota.

## NOTIFICACIONES

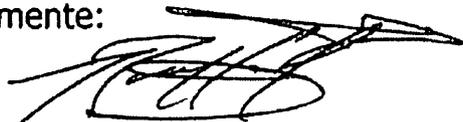
Mi Mandante en la Aportada en escrito de demanda.

El Demandante: La aportada en el escrito de Demanda.

El suscrito en la AV. Gran Colombia No. 3e-82 de la ciudad de Cúcuta (n.s).

Correo. [river1957@hotmail.com](mailto:river1957@hotmail.com) y [Javiro\\_1303@hotmail.com](mailto:Javiro_1303@hotmail.com)

Atentamente:



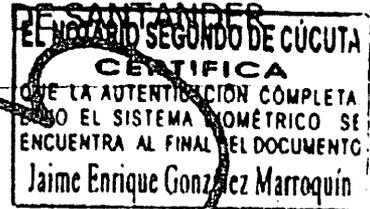
**RICARDO HERNAN RIVERA CORREDOR.**

C.C. No. 5.530.102 de Villa del Rosario.

T.P 89.635 Consejo superior de la judicatura.

Señor:

JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE CHINACOTA NOROCCIDENTAL  
E.S.D.



Ref: Radicado No. 54172-4089-001-2023-0001-00

Proceso: RESTITUCION.

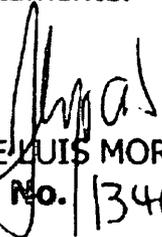
Demandante: ANDREA SERRANO HENAO.

**JOSE LUIS MORA SAYAGO, Y CATALINA MARIA MONCADA BAUTISTA**, Ambos mayores de edad y de esta ciudad, Identificado cada uno como en sus correspondientes firmas, por medio del presente escrito Confiero poder especial, amplio y suficiente al Dr: **RICARDO HERNAN RIEVARA CORREDOR**, Abogado titulado en ejercicio, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 5.530.102 de Villa del Rosario domiciliado y T. P No. 89.635 del Concejo Superior de la Judicatura, para que conteste la Demanda de la referencia y actúe como nuestro abogado con todas las facultades inherente a este mandato.

Mi apoderado queda facultado conforme Art. 77 del C.G.P y subsiguientes, para recibir, conciliar, acordar, transigir, renunciar, reasumir, nombrar sustituto y demás facultades Inherentes a este mandato.

Ruego, señor juez, conferirle personería para actuar en los términos y para los fines del presente mandato.

Atentamente.

  
JOSE LUIS MORA SAYAGO.  
C.C. No. 13460.295 ciudad

  
CATALINA MARIA MONCADA BAUTISTA  
C.C. No. 1092422777

Acepto:

  
**RICARDO HERNAN RIVERA CORREDOR.**  
C.C. No. 5.530.102 de Villa del Rosario (n.s)  
T. P No. 89.635 del Concejo Superior de la Judicatura  
Correo: [river1957@hotmail.com](mailto:river1957@hotmail.com)





BOLETO DE VENTA EN

4 | 3 | 2022

Audrea Ferrano

Pago de arriendo de los meses  
Noviembre, Diciembre, Enero y  
Febrero del lote.

Cada mes a \$400.000.

Total: \$1.600.000.

Un millón seiscientos mil pesos

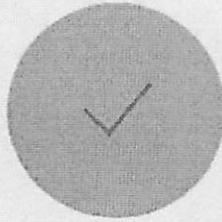
pesos / Ferrano A.

8833262





Cerrar sesión



# ¡El envío fue exitoso!

Comprobante No. 4226  
21 Feb 2023 - 04:42 p. m.

## Datos del envío

Valor enviado  
**\$ 1.696.000,00**

Costo del envío  
**\$ 0,00**

## Producto destino

Ahorros - Bancolombia  
**781 - 694094 - 62**



Inicio



Mis  
productos



Mover  
plata



Facturas y  
recargas



Ajustes