



PROCESO:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
RADICADO:	2020-00443-00
DEMANDANTE:	FIDELINA RAMÍREZ GARCÍA
DEMANDADO:	ADALBERTO GRANADOS GRANADOS, TIMOLEÓN GRANADOS ACEVEDO y AZUCENA GRANADOS RODRÍGUEZ

Bucaramanga, once (11) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Procede el Despacho a emitir decisión de fondo, dentro del proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO propuesto por **FIDELINA RAMÍREZ GARCÍA**, quien actúa a través de apoderado judicial, contra **ADALBERTO GRANADOS GRANADOS, TIMOLEÓN GRANADOS ACEVEDO y AZUCENA GRANADOS RODRÍGUEZ**.

La señora **FIDELINA RAMÍREZ GARCÍA** procedió a entablar demanda para que mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de **ADALBERTO GRANADOS GRANADOS, TIMOLEÓN GRANADOS ACEVEDO y AZUCENA GRANADOS RODRÍGUEZ**, en calidad de arrendatarios del local comercial ubicado en la Calle 33 N° 15-22 interior 1 N° 27 Edificio Plaza de la ciudad de Bucaramanga y se resuelva sobre las siguientes pretensiones:

***"PRIMERA:** declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito el día 30 de abril de 2013, entre la señora FIDELINA RAMÍREZ GARCÍA y ADALBERTO GRANADOS GRANADOS, TIMOLEÓN GRANADOS ACEVEDO y AZUCENA GRANADOS RODRÍGUEZ sobre el inmueble del local comercial ubicado en la Calle 33 N° 15-22 interior 1 N° 27 Edificio Plaza de la ciudad de Bucaramanga, por falta de pago en el canon de arrendamiento.*

***SEGUNDA:** Que se ordene a los demandados ADALBERTO GRANADOS GRANADOS, TIMOLEÓN GRANADOS ACEVEDO y AZUCENA GRANADOS RODRÍGUEZ, restituir al demandante FIDELINA RAMÍREZ GARCÍA el inmueble del local comercial ubicado en la Calle 33 N° 15-22 interior 1 N° 27 Edificio Plaza de la ciudad de Bucaramanga.*

***TERCERA:** Que no se escuche a los demandados ADALBERTO GRANADOS GRANADOS, TIMOLEÓN GRANADOS ACEVEDO y AZUCENA GRANADOS RODRÍGUEZ, durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados...*

***CUARTO:** Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de la señora FIDELINA RAMÍREZ GARCÍA de conformidad con el artículo 308 del CGP, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.*

..."

TRAMITE PROCESAL

La demanda fue interpuesta el día 28/10/2020 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga en la misma fecha.

Mediante auto del 10/11/2020 la demanda fue inadmitida a fin de aclarar algunas inconsistencias y posterior a ello, en auto del 16/12/2020, la demanda fue admitida

ordenándose correr traslado a la parte demandada y debiendo consignar los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados.

Los demandados ADALBERTO GRANADOS GRANADOS, TIMOLEÓN GRANADOS ACEVEDO y AZUCENA GRANADOS RODRÍGUEZ, se encuentran debidamente notificados por aviso, tal como se advierte de la constancia expedida por la empresa de correo certificado el 09/02/2021, transcurriendo el término del traslado de la demanda, sin que la misma fuere contestada, así como tampoco interposición de excepciones que desvirtuaran los hechos y pretensiones del líbelo, según se desprende de la revisión del expediente.

De igual forma, se advierte del memorial allegado por la apoderada demandante que el inmueble objeto de la Litis, ya fue restituido, sin embargo, manifiesta la intención de dar continuidad al trámite.

CONSIDERACIONES

Reunidos los presupuestos procesales inmersos en los artículos 53, 82 al 84 y el 384 del C. G. P.; no se observa causal de nulidad que impida poner fin a la instancia y habida consideración que a la demanda se anexó prueba del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

La terminación del contrato de arrendamiento y la entrega del inmueble no fue alegada por la parte demandada, sin oposición, comoquiera que no contestaron la demanda dentro del término del respectivo traslado y aunado a ello, no armaron constancia del pago de los cánones de arrendamiento atrasado y que fueron alegados por el arrendador, tal como el dispone el artículo 384 numeral 4º del C. G. P.

Del contrato de arrendamiento, se tiene como fecha de iniciación el 1º de agosto de 2017 y el canon fijado es de un millón cien mil pesos (\$1.100.000) mensuales, valor que a la fecha de presentación de la demanda fue modificado aplicando el incremento del IPC para los años siguientes, quedando como nuevo valor la suma de un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000).

Del contrato aportado, es de observar igualmente que, sobre las causales de terminación del contrato de arrendamiento, encontramos la contenida en la cláusula novena la cual preceptúa las causales de terminación del contrato por parte del arrendador, disposición expresa y con acuerdo a la voluntad de las partes que lo faculta para tal actuación y exigir la restitución del inmueble, cuando el arrendatario incumpla alguna de sus obligaciones.

Ahora, con el objetivo de definir la prosperidad de las pretensiones, el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, establece para estos eventos la viabilidad de proferir sentencia: *"Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución."*

En igual sentido, el artículo 167 del C.G.P., dispone que: *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. (...) Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba”*.

La regla técnica de la carga de la prueba parte de la dualidad en el i) supuesto de hecho que la parte debe probar y ii) la afirmación indefinida, como en el caso presente, que es en la parte demandada contra quien gravita el deber fundamental de demostrar al Despacho sus afirmaciones, como también demostrar lo contrario a la constitución en mora alegada por la parte demandante, es una presunción legal que está a cargo del deudor incumplido, lo que conlleva que la carga de la prueba recaiga sobre él.

Las pretensiones de la demanda deben acogerse en todas sus partes, comoquiera que el contrato es ley para los que en él intervienen (Art. 1602 C.C.), el arrendatario debió cumplir las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento de buena fe, por la razón de la bilateralidad del convenio, que llevó al demandado a asumir cargas y deberes jurídicos, por cuanto se había acogido a las causales de terminación del contrato por parte del arrendador, por lo que de *ipso facto* permite a este dar por terminado el contrato.

En el caso bajo estudio, los demandados no hicieron uso de su derecho de defensa y contradicción, para ser oídos y conformar la litis, sin embargo esta acción no implica la violación al derecho de defensa ni al debido proceso, porque es a él, a quien le compete controvertir las afirmaciones elevadas por el demandante.

Así las cosas, establecidos los hechos que dieron origen a la presente demanda y la regulación aplicada al caso concreto, el Juzgado expone que en virtud del contenido del contrato de arrendamiento, la falta de participación de los demandados en el proceso, pese a estar notificados y en virtud de las normas ya referidas, se procede a dictar sentencia, así como a condenar en costas al extremo pasivo.

En consecuencia, se declarará terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre FIDELINA RAMÍREZ GARCÍA y ADALBERTO GRANADOS GRANADOS, TIMOLEÓN GRANADOS ACEVEDO y AZUCENA GRANADOS RODRÍGUEZ sobre el inmueble del local comercial ubicado en la Calle 33 N° 15-22 interior 1 N° 27 Edificio Plaza de la ciudad de Bucaramanga, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Por lo expuesto, el JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre FIDELINA RAMÍREZ GARCÍA y ADALBERTO GRANADOS GRANADOS, TIMOLEÓN GRANADOS ACEVEDO y AZUCENA GRANADOS RODRÍGUEZ sobre el inmueble del local comercial

ubicado en la Calle 33 N° 15-22 interior 1 N° 27 Edificio Plaza de la ciudad de Bucaramanga, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, atendiendo a las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: ORDENAR a los demandados ADALBERTO GRANADOS GRANADOS, TIMOLEÓN GRANADOS ACEVEDO y AZUCENA GRANADOS RODRÍGUEZ, en calidad de arrendatarios del inmueble local comercial ubicado en la Calle 33 N° 15-22 interior 1 N° 27 Edificio Plaza de la ciudad de Bucaramanga, que restituyan el bien, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: En caso de que los demandados no den cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, la parte actora deberá acudir al procedimiento indicado en el artículo 308 del C.G.P.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Se fija como Agencias en derecho la suma de \$908.526. Liquídense por secretaria.

QUINTO: En firme esta providencia, archívese el expediente.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


ZAYRA MILENA APARICIO BENAVIDES
JUEZ

Al presente auto se notifica por estado electrónico N° 94 del 15 de junio de 2021.