



Rdo. 68-081-4003-002-2018-00786-00
Pro. VERBAL SUMARIO- RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Dte TERESA NARANJO DE SOLANO
Ddo. HORMIGON COLOMBIA S.A.
Prov. SENTENCIA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Barrancabermeja, dieciocho (18) de febrero de dos mil veintiuno.

Ingresa al despacho el presente proceso VERBAL SUMARIO de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, promovido por TERESA NARANJO DE SOLANO en contra de HORMIGON COLOMBIA S.A., a fin de proferir sentencia que en derecho corresponda, a lo cual se procederá previos los siguientes

ANTECEDENTES:

En demanda presentada el día 31 de octubre de 2018, la cual correspondió por reparto a este Juzgado, TERESA NARANJO DE SOLANO por medio de apoderada judicial, PRETENDIÓ:

1. Que se declare terminado el contrato de arrendamiento del área de terreno entregado al demandado, descrito inicialmente al inmueble ubicado en la Transversal 48 D 50-32 Barrio Comuneros del Municipio de Barrancabermeja, identificado con la matrícula inmobiliaria número 303-7849 de la oficina de instrumentos públicos del círculo registral adscrito a esta municipalidad, destinado al desarrollo de una actividad comercial, celebrado desde el primero (1) de julio de dos mil diez (2010), entre TERESA NARANJO DE SOLANO como arrendadora y HORMIGON COLOMBIA S.A. como arrendatario, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, a partir de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año dos mil dieciocho (2018) y del incremento de los cánones correspondiente a los meses de julio, agosto y septiembre del año dos mil diecisiete 2017.
 2. Que se condene a la empresa demandada HORMIGON COLOMBIA S.A. identificada con NIT 900.088.580-3 representada legalmente por el señor JULIANO GERARDO CARLIER TORRES quien se identifica con cédula de ciudadanía número 91 260.657 expedida en la ciudad de Bucaramanga (Santander), a restituir a la demandante:
- El Inmueble N° 1 con un área total de 1 916 M2 ubicado en la Transversal 48 D 50- 72 Barrio Comuneros del Municipio de Barrancabermeja, identificado con Número Predial N° 01 05 0242 0006 000 e inscrito con matrícula inmobiliaria número 303-1675 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo Registral adscrito a esta municipalidad, destinado al desarrollo de una actividad comercial, determinado por los siguientes linderos según Escritura Pública N°0386 de marzo 22 del año de 2018 de la Notaría Primera del Círculo Notarial de Barrancabermeja POR EL NORTE, en extensión de setenta y cuatro metros treinta y dos centímetros (75.32M) con lote de Parcelaciones Las Granjas, POR EL SUR, en extensión de setenta y cinco metros treinta y cuatro centímetros (75.34M) con terrenos de Parcelaciones Las Granjas Ltda.; POR EL ORIENTE, en extensión de veinticinco metros cincuenta centímetros (25,50M) con la Transversal cuarenta y ocho (48), POR EL OCCIDENTE. en extensión de veinticinco metros (25.00M) con terrenos de la firma Parcelaciones Las Granjas Ltda.



- El Inmueble N° 2 con un área total de 2.089 M2 ubicado en la Transversal 48 D 50-32 Barrio Comuneros del Municipio de Barrancabermeja, identificado con Número Predial N° 01 05 0242 0002 000 e inscrito con matrícula inmobiliaria número 303.7849 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo Registral adscrito a esta municipalidad, destinado al desarrollo de una actividad comercial, determinado por los siguientes linderos según Escritura Pública N°116 de enero 17 del año de 2007 de la Notaria Segunda del Circulo de Barrancabermeja POR EL NORTE, con la carretera que de esta ciudad conduce a Bucaramanga, en cuarenta metros con veintidós centímetros (40,22 M); POR EL SUR, en nueve metros con cuarenta y dos centímetros (9,42M), con parcela de Parcelaciones Las Granjas Ltda.; POR EL ORIENTE, en ochenta y cinco metros con setenta y un centímetros (85, 71 M). con propiedad de ECOPETROL: POR EL OCCIDENTE, en setenta y seis metros con cincuenta centímetros (76,50M), con terrenos de la firma Parcelaciones Las Granjas Ltda.
 - Inmueble N° 3 marcado con el número 750 en el urbanismo inicial, con un área superior a los 1.250 M2 Identificado con Número Predial N° 01 05 0242 0001 000 y 01 05 0242 0001 001, cuerpo cierto adquirido en posesión, determinado por los siguientes linderos según Promesa de Venta protocolizada el 15 de julio de 1978 de la Notaria Primera del Circulo Notarial de Barrancabermeja: POR EL NORTE, en una extensión de cincuenta metros (50,00M) con el lote de Bernardo Delgado; POR EL SUR, en una extensión de cincuenta metros (50,00M) con el lote de Rodolfo Muñoz, POR EL ORIENTE, en una extensión de veinticinco metros (25,00M) con la antigua carretera de Barranca a San Vicente; POR EL OCCIDENTE, en una extensión de veinticinco metros (25,00M) con lote de la firma vendedora Parcelaciones Las Granjas Ltda.
3. Qué No se escuche durante el transcurso del proceso a la empresa demandada HORMIGON COLOMBIA S.A identificada con NIT 900.088.580-3 representada legalmente por el señor JULIANO GERARDO CARLIER TORRES quien se identifica con cédula de ciudadanía número 91 260.657 expedida en la ciudad de Bucaramanga (Santander); mientras no consignen el valor de los cánones adeudados correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año dos mil dieciocho (2018) y de los incrementos de los cánones correspondiente a los meses de julio, agosto y septiembre del año dos mil diecisiete (2017), de conformidad con lo tipificado en el artículo 384 del Código de General del Proceso.
 4. Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de la señora TERESA NARANJO DE SOLANO identificada con la cedula de ciudadanía número 28.008.252 expedida en Barrancabermeja (Santander), de conformidad con el artículo 308 y 384 del Código de General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.
 5. Que se condene a la demandada a pagar los cánones que se sigan causando hasta que se efectúe la restitución total de las áreas de terreno entregadas en arriendo.
 6. Que se condene al demandado el pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

Las anteriores pretensiones se fundan en los siguientes

HECHOS:

Cuenta que la señora TERESA NARANJO DE SOLANO, dio en arrendamiento a los demandados el inmueble descrito, a través de contrato celebrado mediante documento privado el 01 de julio de 2010. Como canon de arrendamiento mensual las partes convinieron fijar la suma de \$2'500.000, pago que debía efectuarse anticipadamente dentro de los 10 primeros días de cada mes, como término de duración del contrato se pactó 12 meses, prorrogable automáticamente.

Aclara que pese a que el documento aportado indica que el contrato versa sobre el inmueble con M.I. No. 303-7849, lo cierto es que en el mismo se plasmó que el área entregada a la parte demandada asciende a 100 metros lineales de frente y 70 metros lineales de fondo. Por lo anterior, asegura, el área dada en arrendamiento además del referido inmueble, también tiene por objeto los inmuebles identificados con M.I. No. 303-1675 y el inmueble con Número Predial 01 05 0242 0006 000.

Informa que a la fecha de presentación de la demanda los demandados adeudan \$38'684.896 correspondiente al canon de los últimos 12 meses.

TRAMITE:

La demanda fue admitida el 19 de diciembre de 2018, luego de ser subsanada, a la cual se le impuso el trámite del proceso VERBAL en razón a la cuantía y se ordenó la notificación a los demandados, la cual se surtió por medio de aviso enviado a través de correo electrónico el 19 de febrero de 2020 dejando vencer el término de traslado en silencio. Posteriormente, el juzgado decretó prueba de oficio a fin de contar con los elementos de juicio suficiente para determinar el área objeto del contrato y si los referidos lotes señalados en la demanda eran o no colindantes. Dictamen que fue rendido en debida forma y del cual se puso en conocimiento a las partes.

CONSIDERACIONES

Realizado control de legalidad, no se advierte irregularidad alguna que vicie lo actuado, por lo que se procederá a dictar decisión de fondo:

En el presente asunto se encuentra reunidos los requisitos procesales de capacidad para ser parte, demanda en forma y competencia.

Así mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P., el requisito sustancial de legitimación en la causa, por activa se halla satisfecho, por cuanto quien demanda, esto es TERESA NARANJO DE SOLANO, funge como arrendador en el contrato cuya terminación se depreca. Por su parte la empresa HORMIGON COLOMBIA S.A. intervino en el contrato como arrendatario.

Ahora bien, en el presente asunto se encuentra probada la calidad de las partes, con el contrato de arrendamiento aportado con la demanda (folios 4-17) el cual no fue tachado de falso por la parte demandada.

El artículo 384, numeral 3 del C.G.P. dispone que si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda (**debe consignar los cánones para ser oído**), el demandante presenta prueba del contrato y el juez no decreta pruebas de oficio, se dictara sentencia de LANZAMIENTO.

El anterior acontecer procesal, conllevaría a proceder con sentencia de lanzamiento sin necesidad de ahondar en mayores elucubraciones. No obstante, ante la facultad oficiosa que consagra el artículo 170 del C.G.P., y teniendo en cuenta que aunque en el contrato se hacía alusión a un solo lote de terreno, las dimensiones del mismo superaban el del referido inmueble, indicando el demandante en su escrito de demanda que en realidad el

área correspondía a 3 lotes de terreno colindantes, se procedió a ordenar dictamen pericial el cual arrojó los siguientes resultados:

“VERIFICACION El área de terreno objeto del contrato, entregado al arrendatario; se identifica como un lote de terreno urbano de Matricula Inmobiliaria N° 303-7849 y Numero Predial N° 01 05 0242 0002 000 del catastro de inmuebles que para aclaración en este informe corresponde al número dos (2) en el plano que le presento al juzgado; pero según indican la demandante y de acuerdo a lo que se refleja en el área de terreno por rastros residuales de la ocupación, lo entregado en arriendo, corresponde a tres inmuebles colindantes + remanentes en posesión de propiedad y plena posesión de la misma propietaria aquí demandante, los cuales se individualizan así: Inmueble N° 1 con un área total de 1.916 M2 identificado con Matricula Inmobiliaria N° 303-1675, Número Predial N° 01 05 0242 0006 000 y Escritura Pública N° 1965 del 25 de noviembre de 2016 modificada por la Escritura Pública 0386 del veintidós (22) de marzo de dos mil dieciocho (2018) (ultimo TOPOGRAFO ROSALBA FAJARDO PATIÑO MANZANA A CASA 21 ALTOS DE LA PAZ CIMITARRA SANTANDER CORREO: fajardorosalba.535@gmail.com CEL: 314 322 14 22 – 316 337 99 19 Página 11 tramite realizado), estas de la Notaría Primera de Barrancabermeja, la cual perfecciona con su inscripción, la Compraventa de Derechos Herenciales, que por liquidación de herencia se obtuvo la plena propiedad de TERESA NARANJO DE SOLANO protocolizada por medio de la Escritura Pública 1810 del doce (12) de noviembre de dos mil diecinueve (2019) en la Notaría Primera de Barrancabermeja. Inmueble N° 2 con un área total de 2.089 M2 identificado con Matricula Inmobiliaria N° 303-7849, Número Predial N° 01 05 0242 0002 000 y Escritura Pública N° 116 del 17 de enero de 2007 de la Notaría Segunda de Barrancabermeja, de propiedad, de la Señora TERESA NARANJO DE SOLANO Inmueble N° 3 con un área superior a los 1.250 M2 identificado con Número Predial N° 01 05 0242 0001 000 y 01 05 0242 0001 001, posesión adquirida según Promesa de Venta protocolizada el 15 de julio de 1978 de la Notaría Primera del Circulo Notarial de Barrancabermeja, transferencia a título de venta real que el Señor LUIS ANTONIO HERNANDEZ VURBANO hace a título de venta real a favor de la señora MIRIAM RICO esposa del señor HELI SARMIENTO GUERRERO, siendo este último quien transfiera a título de venta de la Señora TERESA NARANJO DE SOLANO, la posesión de este lote de terreno urbano marcado con el número Setecientos Cincuenta (750) dentro del plano de loteo. 5. Según levantamiento topográfico el día 02 de octubre del 2020 el terreno y el área que se realizó el proceso planímetro suman un área aproximada de 7600 M2, o sea que la suma de las áreas de los 3 predios + los remanentes en posesión recaen el área que estaba en arriendo y en uso por la empresa HORMIGON COLOMBIA S.A., como se describe en el contrato de arrendamiento cláusula tercera, parágrafo tres. Se puede confirmar que la empresa HORMIGON COLOMBIA S.A. aprovecho y uso más de los 7000 m2; El área de terreno descrito como entrega en el objeto contractual se refiere al Inmueble N° 2 que se identifica con Matricula Inmobiliaria N° 303-7849 tiene un área de 2089 m2, pero en la realidad obedece a la suma de los tres inmuebles colindantes + remanentes en posesión de propiedad y plena posesión de la demandante. De igual forma el área total del Inmueble N° 2 es de 2089 M2, y de acuerdo con lo relacionado al contrato de arrendamiento, se entregó un lote de terreno urbano de acuerdo a la Cláusula TERCERA del Contrato de Arrendamiento al Parágrafo Tercero, señala que: El objeto de arriendo recae únicamente sobre un área de CIEN METROS LINEALES (100M) DE FRENTE, por SETENTA METROS LINEALES (70M) DE FONDO. (...); es decir (7000 M2 aproximadamente).

Así pues, una vez claro lo referente a los linderos de los bienes objeto del contrato, conforme el dictamen pericial practicado, aunado al silencio de la parte demandada, permite tener por cumplidos los presupuestos procesales para este caso.

En consecuencia, se dispondrá la terminación del contrato de arrendamiento y se concederá a la parte demandada el término de 10 días para realizar la entrega del inmueble, en caso de no realizarse la entrega, se ordenará llevar a cabo el lanzamiento mediante comisionado, previa solicitud del demandante.

Así mismo y de conformidad con el artículo 365 del C.G.P. se condenará en costas a los demandados y a favor de la parte demandante.

Con base en lo anterior, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Barrancabermeja, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declárese terminado el contrato de arrendamiento de inmueble para comercio celebrado entre las partes: TERESA NARANJO DE SOLANO en calidad de arrendador y la empresa HORMIGON Colombia S.A. en calidad de arrendatario celebrado el 1 de julio de 2010.

SEGUNDO: En consecuencia, se ordena a la demandada y a favor de la demandante la restitución a la parte demandante de los siguientes inmuebles:

7. El Inmueble N° 1 con un área total de 1 916 M2 ubicado en la Transversal 48 D 50- 72 Barrio Comuneros del Municipio de Barrancabermeja, identificado con Número Predial N° 01 05 0242 0006 000 e inscrito con matrícula inmobiliaria número 303-1675 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo Registral adscrito a esta municipalidad, destinado al desarrollo de una actividad comercial, determinado por los siguientes linderos según Escritura Pública N°0386 de marzo 22 del año de 2018 de la Notaría Primera del Circulo Notarial de Barrancabermeja POR EL NORTE, en extensión de setenta y cuatro metros treinta y dos centímetros (75.32M} con lote de Parcelaciones Las Granjas, POR EL SUR, en extensión de setenta y cinco metros treinta y cuatro centímetros (75.34M) con terrenos de Parcelaciones Las Granjas Ltda.; POR EL ORIENTE, en extensión de veinticinco metros cincuenta centímetros (25,50M) con la Transversal cuarenta y ocho (48), POR EL OCCIDENTE. en extensión de veinticinco metros (25.00M) con terrenos de la firma Parcelaciones Las Granjas Ltda.
8. El Inmueble N° 2 con un área total de 2.089 M2 ubicado en la Transversal 48 D 50-32 Barrio Comuneros del Municipio de Barrancabermeja, identificado con Número Predial N° 01 05 0242 0002 000 e inscrito con matrícula inmobiliaria número 303-7849 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo Registral adscrito a esta municipalidad, destinado al desarrollo de una actividad comercial, determinado por los siguientes linderos según Escritura Pública N°116 de enero 17 del año de 2007 de la Notaría Segunda del Circulo de Barrancabermeja POR EL NORTE, con la carretera que de esta ciudad conduce a Bucaramanga, en cuarenta metros con veintiún centímetros (40,21 M); POR EL SUR, en nueve metros con cuarenta y dos centímetros (9,42M), con parcela de Parcelaciones Las Granjas Ltda.; POR EL ORIENTE, en ochenta y cinco metros con setenta y un centímetros (85, 71 M). con propiedad de ECOPETROL: POR EL OCCIDENTE, en setenta y seis metros con cincuenta centímetros (76,50M), con terrenos de la firma Parcelaciones Las Granjas Ltda.
9. Inmueble N° 3 marcado con el número 750 en el urbanismo inicial, con un área superior a los 1.250 M2 Identificado con Número Predial N° 01 05 0242 0001 000 y 01 05 0242 0001 001, cuerpo cierto adquirido en posesión, determinado por los siguientes linderos según Promesa de Venta protocolizada el 15 de julio de 1978 de la Notaría Primera del Circulo Notarial de Barrancabermeja: POR EL NORTE, en una extensión de cincuenta metros (50,00M) con el lote de Bernardo Delgado; POR EL SUR, en una extensión de cincuenta metros (50,00M) con el lote de Rodolfo Muñoz, POR EL ORIENTE, en una extensión de veinticinco metros (25,00M) con la antigua carretera de Barranca a San Vicente; POR EL OCCIDENTE, en una extensión de veinticinco metros (25,00M) con lote de la firma vendedora Parcelaciones Las Granjas Ltda.

PRÁGRAFO: Para tal efecto se concede a la parte demandada el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO: Para la práctica de la diligencia de lanzamiento, en caso de no realizarse la entrega ordenada en el ordinal anterior, se comisiona con las facultades establecidas en el artículo 40 del C.G.P. al SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE BARRANCABERMEJA.



Líbrese el despacho comisorio, con los insertos necesarios, previa solicitud del demandante.

CUARTO: Se fijan como honorarios definitivos a la auxiliar de la justicia, la suma de un salario mínimo legal mensual vigente, en los cuales deberá incluirse la suma de \$500.000,00 fijados como provisionales.

QUINTO: Se condena en costas a la parte demandada y a favor del demandante. Líquidense por Secretaría e inclúyanse como agencias en derecho la suma de un salario mínimo legal mensual vigente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,


SHIRLEY EUGENIA IBÁÑEZ CUETO
JUEZA.