



PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 68001-40-03-001-2023-00181-00
DEMANDANTE: ALIANZA INMOBILIARIA S.A.
DEMANDADO: CARLOS ERNESTO BARCENAS CHAHIN

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, doce (12) de octubre de dos mil veintitrés (2.023).

Se procede a proferir sentencia escrita con apego a lo reglado en el artículo 390 del C.G.P dentro del proceso referenciado en el epígrafe, en razón a que no concurren vicios que puedan generar nulidad de lo actuado y que, además, están presentes los presupuestos procesales esenciales.

ANTECEDENTES

❖ LA DEMANDA:

La sociedad **ALIANZA INMOBILIRIA S.A.**, mediante apoderado judicial, presentó demanda de restitución de inmueble arrendado, en contra de **CARLOS ERNESTO BARCENAS CHAHIN**, pidiendo que se hagan las siguientes declaraciones y condenas:



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

“(…)

PRIMERO. Que, como consecuencia del incumplimiento imputable a la demandada por mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ALIANZA INMOBILIARIA S.A., como arrendadora, y CARLOS ERNESTO BARCENAS CHAHIN, como arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 27A #42-51 Apartamento 903, edificio Britania, barrio sotomayor de BUCARAMANGA - SANTANDER.

SEGUNDO. Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a la parte demanda la desocupación y restitución del inmueble ubicado en la Carrera 27A #42-51 Apartamento 903, edificio Britania, barrio Sotomayor de BUCARAMANGA - SANTANDER.

TERCERO. Que, de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, se practique la diligencia de lanzamiento.

CUARTO. Se condene al demandado al pago de la cláusula penal contenida en la cláusula VIGESIMA PRIMERA del contrato de arrendamiento, la cual corresponde a una suma igual a 3 cánones de arrendamiento vigente en el momento del incumplimiento o violación de lo pactado, es decir, la suma de TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS COLOMBIANOS (\$3.600.000) estimación que hago bajo la gravedad de juramento.

QUINTO. Se condene al demandado al pago de costas, gastos judiciales y agencias en derecho que genere el ejercicio de la presente acción.(...)”

Los hechos que la parte demandante impetró como fundamento de las anteriores pretensiones, quedan sustancialmente comprendidos en estas afirmaciones:

Que entre la sociedad **ALIANZA INMOBILIARIA S.A.** y el demandado **CARLOS ERNESTO BARCENAS CHAHIN** se firmó un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la “(...) Carrera 27ª # 42-51 Apartamento 903, Edificio Britania, Barrio Sotomayor del municipio de Bucaramanga- Santander”, acordándose “(...) pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma de UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS MENSUALES M/CTE (\$1.200.000), los cuales deben ser pagados al arrendador de forma anticipada dentro de los primeros (05) días de cada mes calendario y los cuales se reajustan anualmente de conformidad con la cláusula CUARTA del contrato anexado, fijándose actualmente en la suma de UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS MENSUALES M/CTE (\$1.200.000)”.


Que el arrendatario “(...) desde el mes de septiembre de 2022 y a la fecha, ha incumplido con su obligación de efectuar el pago del canon de arrendamiento, deviniendo con esto un incumplimiento del contrato de arriendo, constituyéndose así la causal de solicitud de restitución del inmueble por incumplimiento en el pago de los cánones acorde a la Ley”.

ACTUACIÓN PROCESAL

❖ DE LA ADMISIÓN:

Mediante auto de fecha 27/04/2023, se admitió la demanda ordenándose allí:
1) la notificación de la parte demandada para que ejerciera su derecho de defensa y contradicción, advirtiéndosele además a dicho extremo procesal que para ser oída en el trámite del proceso debía cumplir con la carga establecida en el inciso 1° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P.

❖ **DE LA NOTIFICACIÓN DE LA DEMANDADA Y SU FALTA DE OPOSICIÓN:**

La parte demandada **CARLOS ERNESTO BARCENAS CHAHIN**, se notificó del auto admisorio de la demanda, mediante la notificación que contempla el artículo 8º de la Ley 2213 de 2022, la cual fue recibida para los días **02/05/2023**.

Es de destacar, que transcurrido el término concedido no se ejerció ningún tipo de defensa por la demandada en contra de la acción de restitución impetrada.

CONSIDERACIONES

Como se advirtió en líneas iniciales no se aprecia ninguna irregularidad que vicié de nulidad total o parcial lo actuado, por lo que se procede a decidir de mérito la controversia sometida a conocimiento de la jurisdicción ordinaria, teniendo en cuenta que se hallan reunidos los presupuestos procesales de capacidad para ser parte o capacidad sustancial, capacidad para comparecer al proceso o capacidad adjetiva. De igual forma, se encuentran configurados los presupuestos de competencia y demanda en forma idónea, por lo que no hay lugar a reparo alguno en este sentido. Por último, las partes se encuentran debidamente representadas y se observaron en el trámite todas las garantías constitucionales y legales para asegurarles a los justiciables sus **derechos fundamentales**.

1. ASPECTOS PRELIMINARES:

Revisado el diligenciamiento, el Despacho procede a señalar que la parte demandada **CARLOS ERNESTO BARCENAS CHAHIN** a lo largo del decurso de este trámite, no ejerció oposición contra la acción impetrada en su contra como tampoco cumplió con la carga impuesta para ser oída en el proceso, como lo ordenan los incisos 2º y 3º del numeral 4º del artículo 384 del C.G.P. Por tanto, se procederá a analizar si se puede dar aplicación al numeral 3º del artículo 384 del C.G.P., el cual estipula: *“(…) Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*.

2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS PARA DECIDIR LA DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO:

Del contenido del artículo 1602 del Código Civil, se desprende que las estipulaciones acordadas informan en cada caso las obligaciones y los derechos establecidos en la convención; por consiguiente lo estipulado es ley para las partes, siempre y cuando no contravenga disposiciones de orden público. La Ley, en primer lugar le otorga relevancia y efectos jurídicos a la voluntad de las partes, y sólo a

falta de ésta, se aplican las normas sustanciales, las que vienen a suplir la voluntad de los intervinientes en el acuerdo.

Conforme a la doctrina son elementos de la esencia del contrato aquellos que se refieren a la existencia misma del acto o declaración de voluntad, de modo que sin su participación el contrato no nace, o degenera en otro diferente, artículo 1501 de Código Civil.

Así, son de la esencia del contrato de arrendamiento, de un lado una cosa cuyo uso o goce concede una de las partes a la otra o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra, y del otro, el precio que se debe pagar por ese goce, obra o servicio. El primer caso, que es el que nos interesa, la concesión del goce o uso de la cosa y el precio que por ella se paga, amén del consentimiento de las partes que lo celebran, son los elementos esenciales del contrato de arrendamiento de cosas.

El contrato de arrendamiento tiene las siguientes características: es bilateral, oneroso, consensual, conmutativo, de tracto sucesivo, principal y nominado. Es bilateral porque genera obligaciones recíprocas como son las del arrendador, de entregar al arrendatario la cosa arrendada y procurarle a éste el uso y goce de ella y las del arrendatario, de conservar la cosa en el estado en que la recibió, pagar el precio del arrendamiento y devolverla al arrendador al término del contrato de arrendamiento; y es consensual porque se perfecciona por el simple consentimiento de las partes, por el mero acuerdo sobre la cosa y el precio. Por consiguiente no es un contrato solemne y al no serlo no necesita ser probado por escrito. Su prueba, su existencia, admite libertad probatoria, incluyendo la testimonial.

Las partes en el contrato de arrendamiento de cosas son: la que da el goce de ellas, parte que se llama arrendador y la que da el precio por ese goce, parte que se llama arrendatario, como lo determina el artículo 1977 del código civil.

Las obligaciones del arrendatario se establecen teniendo en cuenta la naturaleza del contrato y las disposiciones del Código Civil. Dichas obligaciones se encuentran en los artículos 1996 a 2007. Entre ellas nos permitimos citar: a)- Usar y gozar la cosa de acuerdo a lo que de modo expreso hayan pactado las partes en el contrato o resulte del espíritu del mismo, y a falta de tal estipulación según la naturaleza de la cosa arrendada (artículos 1996 y 1602 del código civil); b)- Conservar la cosa según lo disponen los artículos 1604 y 1997 del código civil; c) – Pagar el precio o renta. Esta, como anotamos anteriormente constituye elemento esencial del arrendamiento, ya que el arrendador hace entrega de la cosa porque espera recibir un beneficio o renta de parte de arrendatario, por el uso y goce de aquella. Es de anotar, además, que el pago del precio o renta exige los siguientes

requisitos: a) Que el arrendatario se obligue a pagar la suma de dinero (o los frutos naturales) en la cantidad determinada o determinable que se convenga en los incrementos a que hubiere lugar. b) – Que se pague al arrendador o a su representante legal o voluntario o a la persona señalada por él. c)- Que se pague en el tiempo y en la forma estipulada. d)- Que se realice en el lugar acordado y en su defecto en la forma convenida por las partes. El pago de la renta o precio solo surte efectos de pago cuando se hace bajo la plenitud de las formas previstas en el contrato o señaladas por la ley. Otra de las obligaciones del arrendatario es la de restituir la cosa a la terminación del contrato, ya que en este contrato la cosa se entrega a título precario.

3. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA:

Este presupuesto consiste en la razón que se debe tener para el litigio, la cual se concreta sólo de dos maneras: una, en ser el titular del derecho pretendido, es decir, *“legitimación en la causa por activa”*; y, la otra, en ser el sujeto llamado por la fuente del derecho sustancial a sostener ese derecho que reclama el demandante, o sea la *“legitimación en la causa por pasiva”*.

Respecto a la legitimación en la causa por activa dentro de los procesos de restitución de inmueble arrendado, encontramos que la misma la alberga, quien tenga la calidad de arrendador. ~~A su vez, la parte pasiva~~ estará en cabeza del arrendatario que ostente la cosa ~~entregada a título de~~ tenencia.

De acuerdo con el documento que obra dentro del proceso, encontramos un contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito entre la sociedad **ALIANZA INMOBILIARIA S.A.** como arrendadora y **CARLOS ERNESTO BARCENAS CHAHIN** como arrendatario, siendo entonces éstas mismas personas los sujetos procesales que se identifican en el pleito como demandante y demandada.

En este orden, existe identidad entre la persona que figura como actor y a quien la ley le otorga el derecho a pedir la restitución de la cosa por incumplimiento de la contraparte. Asimismo, hay identidad entre la parte demandada con quien se le puede exigir una obligación correlativa, esto es, que restituya la cosa, resultando entonces de ese modo acreditada la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva en el proceso.

4. VERIFICACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS PARA DICTAR SENTENCIA AL TENOR DE LO ESTIPULADO EN EL NUMERAL 3º DEL ARTÍCULO 384 DEL C.G.P:

Establece el artículo 278 del C.G.P que, en cualquier estado del proceso, el Juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en varios eventos, siendo uno de ellos cuando no hubiere pruebas por practicar.

Por su parte, el inciso 2º del párrafo 3º del artículo 390 de la obra procesal en comento, permite que el Juez dentro de los procesos verbales sumarios como el aquí ventilado pueda dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392 ídem, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.

De igual forma, el artículo 384 del código de los ritos civiles preceptúa que en materia de procesos de restitución de inmueble arrendado a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria; disponiendo la norma en comento igualmente que si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

En resumen, tenemos que la única posibilidad para dictar sentencia de plano y escrita dentro de una restitución de inmueble arrendado, es que se trate de un proceso verbal sumario en donde no exista oposición por parte de los demandados y se halle la plena prueba del contrato de arrendamiento, así lo enseña el recuento normativo realizado con anterioridad.

Pues bien, para el caso en concreto tenemos que con la demanda se aportó la prueba sumaria que exige el artículo 384 del C.G.P, esto es, el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, a través de la cual se demuestra plenamente la relación contractual existente entre la parte demandante (arrendador) y la demandada (arrendataria).

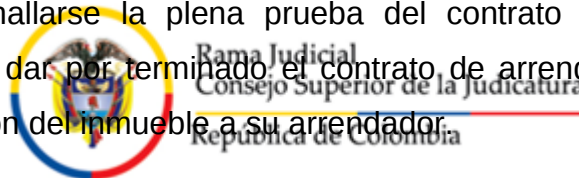
Los aspectos transcritos y todos los demás contenidos en el contrato traído al proceso, constituyen ley para las partes, por cuanto no contravienen leyes de orden público (art. 1602 del C.C).

De este modo, tenemos que la parte demandante alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento el **NO** pago por la parte demandada de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de septiembre de 2.022.

Así, la ley sustantiva (artículo 1546 del Código Civil), prevé que el incumplimiento de las obligaciones contractuales -como lo es la mora en el pago de los cánones- da lugar a la terminación del contrato. Por ende, el motivo alegado se subsume en la preceptiva legal. La causal de no pago, constituye una negación indefinida, que como tal no requiere de prueba. Esto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 167 del Código General del Proceso. Lo contrario, valga decir, el pago a cabalidad, debe alegarse y demostrarse por la parte arrendataria, situación que brilla por su ausencia en este proceso.

En efecto, la parte demandada **CARLOS ERNESTO BARCENAS CHAHIN** -en calidad de arrendataria- en línea de principio, debió demostrar que no estaba incurso en la causal de mora que conllevarse a la terminación del contrato de arrendamiento, tal y como lo alega la parte actora, o en su defecto debió presentar excepciones contra la acción judicial planteada con el ánimo de fulminarla de algún modo; carga, que no se cumplió, pues la parte arrendataria luego de ser notificada de la admisión de la causa, guardó absoluto silencio. Por tanto, lo natural es que se dicte sentencia, al no existir oposición.

De esta manera, se concluye que al no existir oposición por parte de la demandada y al hallarse la plena prueba del contrato de arrendamiento, lo imponerse aquí es dar por terminado el contrato de arrendamiento y ordenar la respectiva restitución del inmueble a su arrendador.



5. DE LA PRETENSIÓN DE CONDENA A LA PARTE DEMANDADA POR CONCEPTO DE LA CLÁUSULA PENAL PACTADA DENTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

El Despacho procede a emitir pronunciamiento acerca de la cuarta pretensión consignada en el escrito de la demanda, la cual gira en que se produzca la siguiente condena:

“Se condene al demandado al pago de la cláusula penal contenida en la cláusula VIGESIMA PRIMERA del contrato de arrendamiento, la cual corresponde a una suma igual a 3 cánones de arrendamiento vigente en el momento del incumplimiento o violación de lo pactado, es decir, la suma de TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS COLOMBIANOS (\$3.600.000) estimación que hago bajo la gravedad de juramento.”.

En lo que respecta a la cláusula penal que fue pactada dentro del contrato de arrendamiento arrojado al proceso en la que se expone “ *VIGESIMA PRIMERA – CLÁUSULA PENAL: En caso de incumplimiento o el cumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, que se desprendan del presente contrato y de la ley, EL ARRENDATARIO deberá pagar a EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a tres (3) cánones del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o del cumplimiento tardío exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que desde ahora renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios traducida al pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el arriendo hubiera terminado..*”; se debe precisar que como estimación anticipada de perjuicios pactada o pena propiamente dicha (artículos 1592 y 1600 del Código Civil), es posible acumular dicha pretensión a la terminación del contrato de arrendamiento y a la restitución del inmueble. Esto por cuanto la estructura del proceso de restitución del inmueble permite, dado su carácter declarativo, decidir cuestiones relacionadas con la pretensión principal de terminación y la orden de restitución. Así, nada impide que, si se demanda la terminación del contrato debido al notorio incumplimiento de los deberes de cuidado por parte del arrendatario, puede solicitarse, como pretensión adicional, que además de la restitución se le condene al pago de los perjuicios derivados por el incumplimiento.

De tal manera, que es totalmente posible que en los procesos de restitución de inmueble arrendado se entre a verificar si efectivamente se puede reconocer a título de indemnización la cláusula penal estipulada dentro de los contratos de arrendamiento.

Ahora bien, el artículo 1592 del C.C. enseña: “*La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal*”. Así mismo, el artículo 1599 de dicha codificación permite saber: “*Exigibilidad de la pena. Habrá lugar a exigir la pena en todos los casos en que se hubiese estipulado sin que pueda alegarse por el deudor que la inejecución de lo pactado, no ha inferido perjuicio al acreedor o le ha producido beneficio*”.

Atendiendo lo precitado, se tiene que en los contratos bilaterales se puede pactar una pena a cargo de la parte que haya incumplido, tal como se hizo en el contrato de arrendamiento traído a este proceso, en donde se contempla la cláusula arriba transcrita. Luego, tratándose de la responsabilidad que se funda en el incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, por el no

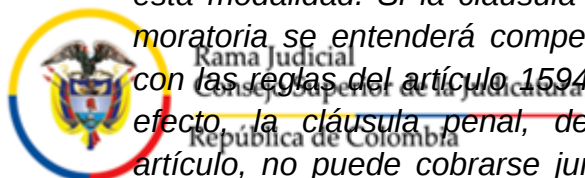
pago de los cánones de arrendamiento celebrado entre las partes, resulta imperativo para este Despacho determinar previamente qué clase de cláusula penal es la que se quiere hacer valer ante el aparato judicial.

En este sentido, se tiene que llamar en nuestro auxilio lo propuesto en el libro “DE LOS NEGOCIOS JURIDICOS EN EL DERECHO COLOMBIANO Generalidades Contractuales”, en el que con lujo de detalles se explica lo propuesto:

“De la cláusula penal podemos decir que hay dos especies de ella, posibles en nuestro derecho, de connotación diversa:

a) Como pacto anticipado de perjuicios: esta naturaleza se presume de toda cláusula penal según se desprende de los artículos 1594, 1596 y 1600 del Código Civil. A su vez, esta especie de cláusula penal admite dos modalidades: la que se refiere a los perjuicios compensatorios (por la inejecución del contrato) y la que atañe a los perjuicios moratorios, susceptible de reclamo aún por el simple retardo, pero cuanto se ha pactado expresamente que se trata de esta modalidad. Si la cláusula no es expresamente moratoria se entenderá compensatoria, de acuerdo con las reglas del artículo 1594 del Código Civil. En efecto, la cláusula penal, de acuerdo con este artículo, no puede cobrarse junto con la obligación principal, pues siempre reemplaza la inejecución de ésta: es compensatoria; en los casos en que la cláusula penal compensatoria es de un valor muy bajo, inferior al monto de los perjuicios, el acreedor puede optar por éstos y desechar aquélla, según lo autoriza el artículo 1600, ib. Pero si las partes estipulan expresamente que la cláusula penal se deberá por el simple retardo o, dicho de otra manera, que el pago de la obligación principal no exonera el de la cláusula penal moratoria (también en este caso puede el acreedor optar entre cláusula penal o perjuicios, según el artículo 1600, ib).

b) Por otra parte está la cláusula penal, entendida como sanción o pena propiamente, naturaleza que nuestro legislador reservó para el evento en que las partes así lo estipulen (artículo 1600, ib). Si así ocurrió, puede cobrarse junto con los perjuicios, sean éstos moratorios o compensatorios. En esta hipótesis es indispensable, también, el pacto expreso.”¹



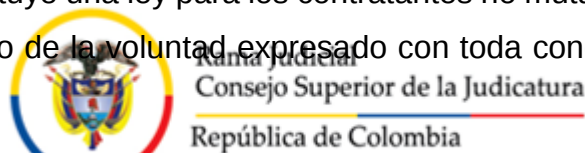
¹ Bohórquez, Orduz Antonio. Volumen 2º Ediciones Doctrina y Ley Ltda. Bogotá D.C., página 112.

Las luces que brinda lo mencionado permiten detallar que la cláusula analizada dentro del contrato de arrendamiento fue pactada por las partes a título de pena, en caso de que los sujetos contractuales incumplió una de las cláusulas previstas dentro del acuerdo, esto es, aquella que versa sobre el pago a tiempo de la renta.

Descubierto el matiz que trae consigo la cláusula penal, se procede a señalar con exactitud las obligaciones que fluyen del contrato frente a esta obligación.

Del material probatorio obrante en el expediente, se concluye con certeza que, ciertamente, la parte demandada incumplió con el pago de unos cánones de arrendamiento dentro del tiempo preestablecido en el contrato, tal y como lo propuso la parte actora, manifestación que no se desvirtuó dentro del decurso del proceso de ninguna forma.

Queda entonces demostrado que la parte demandada, incurrió en mora del pago de los cánones de arrendamiento, circunstancia que hace operable la mentada penalidad, pues, reitérese, la cláusula en cita, tal como lo señala el artículo 1592 del Código Civil, es una fórmula coercitiva del incumplimiento; dado su origen convencional constituye una ley para los contratantes no mutables por ser el mutuo acuerdo y autónomo de la voluntad expresado con toda conciencia en el contrato de arrendamiento.



En nuestro caso, como ya se analizó, la parte demandada incumplió su obligación de pagar cumplidamente los cánones de arrendamientos pactados, situación que le genera una responsabilidad para exigirle la cláusula convenida a título de pena. No está demás precisar que el extremo demandado no alegó que su contraparte contractual no hubiese cumplido con las obligaciones a cargo dentro del acuerdo, lo cual significa que el demandante arrendador estuvo atento a lo que le concernía cumplir en el convenio.

Son suficientes las consideraciones que preceden para condenar al demandado **CARLOS ERNESTO BARCENAS CHAHIN** a pagar a la parte demandante la cláusula penal estipulada en el contrato traído al proceso, la cual asciende a la suma de **TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$3.600.000.00)**, cantidad dineraria que aparece luego de multiplicar por tres el canon de arrendamiento causado para el momento en que se produjo el incumplimiento (año 2022: \$1.200.000.00), siguiendo lo estipulado dentro de la mentada cláusula y lo expuesto en la demanda que no fue reprochado por la parte arrendataria.

6. CONSIDERACIONES FINALES:

Finalmente, se deja estipulado que al prosperar las pretensiones de la demanda, en la forma y términos en que se explicó delantadamente, se procederá a condenar en costas a la parte demandada al tenor de lo reglado en el numeral 1º del artículo 365 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad que le brinda la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR el **INCUMPLIMIENTO** de las obligaciones contractuales del demandado **CARLOS ERNESTO BARCENAS CHAHIN** como parte arrendataria en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito para el 11/05/2022 con la sociedad demandante **ALIANZA INMOBILIARIA S.A.**, siguiendo para ello lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: DECLARAR, por las razones anteriores, **TERMINADO** el contrato de arrendamiento suscrito entre los sujetos procesales para el día 11/05/2022.

TERCERO: ORDENAR al demandado **CARLOS ERNESTO BARCENAS CHAHIN** que dentro de los cinco (5) días siguientes contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, proceda a **ENTREGARLE** a la parte demandante **ALIANZA INMOBILIARIA S.A.** el bien inmueble ubicado en la Carrera 27 A # 42-51 Apartamento 903 que hace parte del Edificio Britania, Barrio Sotomayor del municipio de Bucaramanga- Santander. Si la parte demandada no realiza la entrega en el término mencionado, se procederá a realizarla directamente por este Juzgado, previo informe por la parte actora del incumplimiento a la orden proferida.

CUARTO: CONDENAR a la parte demandada **CARLOS ERNESTO BARCENAS CHAHIN** y a favor de la demandante **ALIANZA INMOBILIARIA S.A.**, al pago de la suma **TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$3.600.000.00)**, correspondiente al pago de la cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento.

QUINTO: CONDENAR a la parte demandada **CARLOS ERNESTO BARCENAS CHAHIN** a pagar a favor de la demandante **ALIANZA INMOBILIARIA S.A.** las costas que se causaron en este proceso. Tásense.

SEXTO: FÍJENSE al tenor del numeral 4º del artículo 366 del C.G.P, el valor de las agencias en derecho causadas en este proceso en la suma de **(\$400.000.00)**. Inclúyase dicho valor en la respectiva liquidación de costas que se debe producir a cargo de la parte demandada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

IVÁN ALFONSO GAMARRA SERRANO
JUEZ

JFCS

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO, el cual se fija en lugar visible de la secretaria del juzgado y en la página web de la Rama Judicial www.ramajudicial.gov.co

Bucaramanga, 13 DE OCTUBRE DE 2023



Firmado Por:
Ivan Alfonso Gamarra Serrano
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
Bucaramanga - Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **efd6e9363436dff7a043d0c0335a098065b7546b6740a645f17e758bd4011e54**
Documento generado en 12/10/2023 03:27:45 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>