



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO

Marinilla Ant., febrero veintiuno (21) de dos mil veintidós (2.022)

PROCESO	DIVISORIO
DEMANDANTE	MARIA ANGELA ESCOBAR MESA
DEMANDADO	LUIS FERNANDO GARCÍA MONTOYA
RADICADO	05 440 31 12 001 2015 00664 00
ASUNTO	IMPRUEBA TRANSACCION
AUTO	SUSTANCIACIÓN

Procede el Despacho, a resolver la petición de la terminación del proceso por transacción, que fue elevado por las partes aquí involucradas; previo a lo cual se hacen las siguientes:

1. CONSIDERACIONES:

1. De la transacción como causal de terminación anormal del proceso.

Sobre esto el artículo 312 del Código General del Proceso, señala:

“En cualquier estado del proceso podrán las partes transigir la litis. También podrán transigir las diferencias que surjan con ocasión del cumplimiento de la sentencia. Para que la transacción produzca efectos procesales deberá solicitarse por quienes la hayan celebrado, dirigida al juez o tribunal que conozca del proceso o de la respectiva actuación posterior a este, según fuere el caso, precisando sus alcances o acompañando el documento que la contenga. Dicha solicitud podrá presentarla también cualquiera de las partes, acompañando el documento de transacción; en este caso se dará traslado del escrito a las otras partes por tres (3) días.”

Como la transacción es un acuerdo que sólo ocurre por fuera del juicio, para que produzca efectos procesales, es preciso solicitar su reconocimiento al interior de éste. La transacción constituye una forma anormal de terminar el proceso; es una alternativa civilizada y pacífica de concluir de modo tal y vinculante los litigios judiciales y extrajudiciales, o al menos de reducirlos en cuanto a su contenido litigioso.

Para que el acuerdo transaccional sustituya a la jurisdicción, porque autocompone el conflicto de intereses, precisa no sólo su ajuste a los cánones sustanciales, sino que la petición cumpla con las exigencias

formales que para surtir efectos procesales prescribe el Art. 312 *ibídem*, pues de éstos depende la aprobación del juez o magistrado.

Por otro lado, teniendo en cuenta que la transacción tiene como finalidad definir la totalidad de los puntos en conflicto, son dos los efectos que se desprenden de esta figura: la cosa juzgada y el mérito ejecutivo.

La primera, significa que las partes están impedidas para entablar un nuevo litigio por los mismos hechos y con las mismas pretensiones, mientras que la segunda, permite que los compromisos adquiridos en la transacción puedan ser ejecutables judicialmente, en caso de que los mismos sean incumplidos.

Esto último, significa que tales compromisos, no solo deben ajustarse a las normas sustanciales, sino que también tienen que estar dotadas de **claridad, expresividad y exigibilidad**, a fin de aquellos puedan ser exigidos forzosamente. (Artículo 422 CGP).

Respecto a tales condiciones debe decirse que la expresividad apunta a que la obligación se encuentre declarada en el documento, de manera que su alcance pueda determinarse con precisión, nitidez y exactitud.

La claridad por su parte impone la comprensión de la obligación, de forma que sin lugar a equívocos y de la sola lectura del documento puedan desprenderse los elementos objetivos y subjetivos de la prestación. Es decir, el tipo de obligación que puede ser de dar, hacer o no hacer; cuantía si es del caso o determinación de su contenido; y los extremos de la obligación, vale decir acreedor y deudor.

En lo que toca con la exigibilidad, el documento debe permitir establecer si la prestación está sometida a plazo o condición, y de ser así, si se ha vencido el plazo o cumplido la condición.

2. Caso Concreto

Descendiendo al asunto que ocupa la atención del Despacho, se observa que las partes allegan documento, en el que manifiestan transigir el litigio aquí planteado de la siguiente forma:

Que el bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 018-107081, será dividido materialmente conforme al porcentaje que tienen cada una de las partes sobre el fundo, que es el 50%. Para el efecto, se allega un levantamiento topográfico de los lotes resultantes de esa división y se efectúa una descripción de los linderos de ambos bienes.

Que la demandante reconocerá al demandado la suma de \$21'999.600, por concepto de mejoras; monto que se indica ya haber recibido el señor García Montoya.

Que el porcentaje de dominio del 7,25%, el cual pertenece al señor Julián Mesa Mery, será extraído de la parte que le corresponde a la demandante dentro de la partición, *“quedando libre la parte o el predio que le corresponde al demandado (...)”* .

Esbozadas así las cosas, se tiene que el contenido de la transacción aportada no satisface las exigencias procesales y sustanciales contempladas en las normas en cita, ya que:

(1) Se efectúa la partición del bien en controversia, sin tener en cuenta que el señor Julián Mesa Mery ostenta también la propiedad de ese fundo en un 7,25%.¹

No basta con que las partes estipulen que tal cuota de dominio será extraído de la parte de terreno que le toca a la demandante, sino que se hace necesario que el copropietario Mesa Mery (I) sea incluido expresamente dentro de la partición material, adjudicándosele una faja de terreno; (II) que el también concorra en la celebración de la respectiva transacción.

No sobra recordar que la finalidad de la transacción es autocomponer **todos** los aspectos del litigio, y para este caso, teniendo en cuenta que lo que implica que dentro de la partición material sean tenidos **todas** las cuotas de dominio; además de que no es factible que las partes, a mutuo propio, lleven a cabo algún acto de disposición sobre el bien inmueble sin contar con la voluntad de los demás copropietarios.

3. No se establece de manera exacta los linderos y la cabida de los predios resultantes de la partición.

En este punto, vale destacar que la transacción tiene el efecto de prestar mérito ejecutivo, por lo que las obligaciones allí consignadas deben ser **expresas**.

Aquello significa que **cada uno** de los elementos de la prestación contraída queden consignadas con nitidez, de manera que las partes pueden saber con exactitud que deben o que pueden reclamar judicialmente, en caso de algún incumplimiento.

4. Tendiendo en cuenta que cada una de las gestiones mencionadas en el precitado contrato son actos sometidos a registro, no se indica ni la fecha, ni el lugar donde se le elevará la respectiva partición a escritura pública, ni la data en que este documento será incluido en el registro inmobiliario.

¹ Ver archivo.1. Folios 360-363. Anotación 9.

5. Se desconoce si los lotes resultantes de la división llevada a cabo, respetan la superficie mínima de terreno que establece el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Marinilla; de ahí que las partes, deban de tener en cuenta esta normativa al momento de realizar la partición del inmueble.

Así las cosas, no se le impartirá trámite a la transacción allegada, y se requerirá a las partes para que al ajusten en lo aquí estipulado.

Por lo anterior, el Juzgado.

RESUELVE:

PRIMERO: No aprobar la transacción aportada.

SEGUNDO: Requerir a las partes para que ajustan la transacción allegada, a lo señalado en esta providencia.

NOTIFÍQUESE

DS

Firmado Por:

Claudia Marcela Castaño Uribe
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Medellin - Antioquia

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: **bf33da288f78ac6b32daa011c5fd8e9eb6934373db0902fca65c5909fdf06c97**

Documento generado en 24/02/2022 11:16:32 AM

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