



**CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA  
SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA**

**Magistrada Sustanciadora:**

**Dra. VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ**

Barranquilla, Julio dos (2) del año Dos Mil veintiuno (2021).

**Radicación: 42.697 (08-001-31-53-012-2018-00132-01)**

**I. ASUNTO A TRATAR. -**

Procede la sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto de fecha 30 de agosto de 2019 emitido por el Juzgado Doce Civil Del Circuito de Barranquilla, dentro del Proceso Verbal de Restitución de Tenencia de Bien Inmueble promovido por el BANCO DAVIVIENDA S.A a través de apoderado judicial, contra el señor ANDRÉS ROBERTO DEL RISCO XIQUEZ.

**II. ANTECEDENTES. –**

En el proceso de la referencia, con posterioridad a la ejecutoria de la Sentencia que decretó la terminación del contrato de arrendamiento por el sistema de leasing habitacional, las partes presentaron contrato de transacción que da cuenta del pago efectuado por la parte demandada, de los cánones que dieron lugar a la interposición de la demanda de restitución del inmueble arrendado, colocándose al corriente en dicha obligación, conviniendo en continuar vinculados contractualmente, solicitar que se decrete la terminación del proceso, se desglose el contrato de arrendamiento y se devuelva a la parte actora con la constancia de que la obligación continúa vigente; transacción que el Juzgado no aceptó por considerar que el proceso se encuentra terminado, faltando únicamente la ejecución de la sentencia que está ejecutoriada.

Contra tal determinación la parte demandante presentó recurso de reposición y en subsidio apelación, siendo resuelto el primero de ellos en auto de octubre 15 de 2019, mediante el cual se abstuvo de revocar la providencia impugnada, y no concedió la apelación por improcedente, al no encontrarse enlistada como susceptible de tal medio de impugnación en el art. 321 del Código General del Proceso; determinación contra la cual la parte actora presentó recurso de queja que al someterse al reparto correspondió al conocimiento a esta Sala Unitaria, que estimó mal denegado el recurso, lo concedió y solicitó el aporte de las piezas procesales pertinentes para resolver la apelación.

### **III. DEL RECURSO DE APELACIÓN Y SUS FUNDAMENTOS. -**

Como fundamento de la impugnación, argumental el recurrente que, si bien es cierto que se dictó sentencia, es también cierto que el proceso no ha terminado, como quiera que no se ha librado aún el Despacho Comisorio correspondiente, para proceder a la entrega del inmueble arrendado por el Sistema de Leasing habitacional; de manera que considera que resulta procedente aprobar la transacción a la que han llegado los contratantes; y al respecto, allega una sentencia emitida por la Corte Suprema de Justicia en un caso similar, donde se aprobó la transacción dado que resulta de mayor conveniencia para el contratante demandado, quien de no aceptarse, perdería el derecho a conservar la vivienda; razones por las que solicita que se revoque el auto impugnado, y en su lugar se apruebe la transacción en los términos pactados por las partes.

### **IV. PROBLEMA JURÍDICO. -**

Procede resolver si resulta procedente aprobar la transacción realizada por los contratantes, y en consecuencia, restarle efectos a la sentencia dictada, para que continúe la relación contractual entre éstos; y conforme a lo que se

decida, disponer si se debe o no acceder a la revocatoria petitionada por el apelante.

No observándose causal de nulidad que deba declararse, se procede a resolver, previas las siguientes. -

### ***CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.***

#### ***a) De la figura jurídica de la transacción para dar por terminados procesos judiciales en curso, o precaver litigios judiciales.***

La transacción, consagrada en el art. 2469 del Código Civil, “...*es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual... No es transacción el acto que solo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa*”; figura jurídica prevista como una de las formas de terminación anormal de los procesos en curso en cualquier estado en que éste se encuentre, y para resolver las diferencias que surjan con ocasión del cumplimiento de la sentencia, a tenor de lo dispuesto por el art. 312 del C.G.P.

De los anteriores, surge, respecto de la primera posibilidad de transacción respecto de un asunto que está sometido al conocimiento de la jurisdicción, esto es, el acuerdo de voluntades para “...*terminar extrajudicialmente un litigio pendiente...*”, que para que la transacción pueda producir efectos, implica que entre las partes que la convienen se encuentre trabado un litigio, esto es, que la relación jurídica sobre la cual discuten las partes, sea aún controvertida o dudosa, esto es, que el asunto no haya sido resuelto por la jurisdicción, puesto que siendo precisamente la decisión judicial la forma usual de poner fin a la controversia en sede judicial, ella finaliza cuando el juez, mediante sentencia ejecutoriada, decide cuál de los sujetos procesales es el que está asistido del derecho que estaba en disputa; zanjando la litigiosidad o incertidumbre, quedando el derecho radicado en la

persona que haya salido favorecida con la sentencia, quien no obstante ello, puede posteriormente renunciarlo y en general disponer del mismo, de manera que conforme a lo previsto en el art. 2.478 del Código Civil, es nula la transacción que se efectúe respecto de un asunto que ha sido decidido mediante sentencia ejecutoriada.

En lo que concierne a la segunda posibilidad, está referida a la transacción en la etapa de ejecución de la sentencia, respecto de diferencias que surjan en relación con el cumplimiento de las prestaciones impuestas en ésta a cada una de las partes; en cuya etapa no resulta procedente transar sobre el objeto litigioso inicial, que ya ha sido resuelto mediante sentencia amparada por el principio de cosas juzgadas, sino respecto de las obligaciones que a cada parte se haya impuesto.

***b) Análisis del caso concreto. -***

Aplicando lo anterior al presente caso, encontramos que ciertamente a las partes estuvieron comprometidas en el proceso que nos ocupa, de restitución de tenencia de bien inmueble, a causa del incumplimiento contractual de la demandada, del contrato de arrendamiento por el sistema de leasing habitacional; incumplimiento que el juzgado de primer grado encontró acreditado, dictando en marzo 28 de 2019 sentencia favorable a las pretensiones de la entidad demandante, y a consecuencia de ello declaró terminado el aludido contrato y ordenó a la parte demandada proceder a la restitución de bien a la parte actora.

Con posterioridad a la ejecutoria de la aludida sentencia, esto es, en agosto 23 de 2019, la parte demandante presentó un contrato de transacción efectuada con los demandados en abril 8 del mismo año, donde acuerdan darle continuidad al contrato de arrendamiento-leasing habitacional por haber obtenido el pago de las rentas por arrendamiento, y consecuente terminación del proceso, con la devolución del contrato a la parte actora

colocándole la anotación de vigencia; transacción que tal como adujo el juez a-quo no resulta procedente aprobar, como quiera que se realizó respecto del litigio original que ya había sido decidido por el juzgado del conocimiento, mediante sentencia que a la fecha del contrato y del aporte del mismo al proceso, ya se encontraba ejecutoriada; de manera que se impone la confirmación del auto impugnado, sin condena en costas, por no advertirse causadas.

Por lo anteriormente expuesto, esta Sala Unitaria de Decisión Civil – Familia.

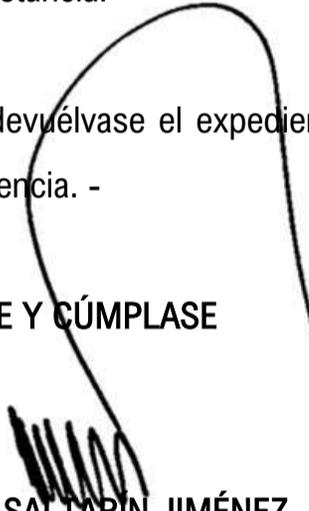
**RESUELVE:**

1º.- **CONFIRMAR** el auto fechado 30 de agosto de 2019 proferido por el Juzgado 12º. Civil Del Circuito de Oralidad de Barranquilla, dentro del Proceso Verbal de Restitución de Tenencia de Bien Inmueble promovido por EL BANCO DAVIVIENDA contra el señor ANDRES ROBERTO DEL RISCO XIQUEZ, por las razones expresadas en la parte motiva de este proveído.

2º.- Sin condena en costas en esta instancia.

3º.- Por la Secretaría de esta Sala, devuélvase el expediente al Juzgado de origen, para lo de su cargo y competencia. -

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ**  
**Magistrada Sustanciadora**