



**TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN**  
**SALA UNITARIA DE DECISIÓN**

Medellín, dieciocho de abril de dos mil veinticuatro

<b>Procedimiento:</b>	Divisioio
<b>Radicado:</b>	05001310300420210010802
<b>Demandante:</b>	María Yanet López Agudelo
<b>Demandado:</b>	Tatiana Paola Acevedo Suarez Y Otros.
<b>Procedencia:</b>	Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Medellín
<b>Decisión:</b>	Confirma
<b>Tema:</b>	Alcance de transacción hecha por apoderado
<b>Resumen:</b>	Para aprobar un acuerdo transaccional que de fin al proceso deben estar todas las partes titulares de derechos consintiendo en ello. Un apoderado facultado para transar debe actuar velando por el mejor interés de su representada y no puede estar en contra de su voluntad al disponer del derecho litigioso.

**ASUNTO**

Resolver el recurso de apelación de la demandada frente a la providencia del 30 de enero de 2024 del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Medellín, en la que se abstuvo de aceptar la transacción presentada por los apoderados de las partes para la terminación del litigio que los vincula.

**ANTECEDENTES**

1. María Yanet López Agudelo demandó en procedimiento divisorio a Tatiana Paola Acevedo Suarez y otros copropietarios de un bien común para la venta del inmueble de matrícula inmobiliaria No. 001-197972 de la Oficina

de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur ubicado en Medellín.

2. Luego de resueltas las excepciones propuestas en el trámite, de que este tribunal confirmara la providencia del 1 de junio de 2022 del *a quo*, que ordenó la venta del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-197972, y de superada la diligencia de secuestro, el 27 de octubre de 2023 el juzgado de origen fijó fecha de remate para la venta en pública subasta.

3. En auto del 3 de noviembre de 2023, el juez de circuito aceptó la renuncia al poder otorgado por la demandante, presentada en memorial de 2 de noviembre del mismo año, por el abogado Juan Diego Barrera Montoya, quien fuera el segundo apoderado de la actora en el trámite.

4. El 9 de noviembre de 2023, Luis Guillermo Salas Vargas, apoderado de algunos de los demandados, salvo PROTEÑIDOS S.A.S., allega memorial contentivo de transacción para la terminación del proceso, realizada el 2 de noviembre del mismo año, y que fuera suscrita por el apoderado de varios de los pasivos, a excepción de PROTEÑIDOS S.A.S., y el abogado Juan Diego Barrera Montoya.

5. El 17 y 21 de noviembre de 2023, la demandante en causa propia, mientras conseguía representación, arrima memoriales de oposición al acuerdo transaccional, insistiendo en que nunca autorizó tal negociación que va en contra de sus pretensiones de venta en subasta pública ya autorizada.

Por su parte, el 25 de enero del presente año, el abogado Salas Vargas allega escrito solicitando sea suspendido el remate del predio objeto del litigio hasta tanto sea resuelta la transacción presentada entre los apoderados de las partes.

6. En auto del 30 de enero de 2024, el Juez Cuarto Civil del Circuito se abstuvo de aceptar la transacción, argumentado que, al comparar el poder otorgado con la transacción presentada, la facultad de transigir del apoderado no se compadece con la prevista en el artículo 2471 del Código Civil (en adelante C.C.). Según el *a quo*, la transacción no se ajusta al derecho sustancial como lo predica el artículo 312 inciso 3 del Código General del Proceso (en adelante C.G.P.).

7. En memorial del 5 de febrero del presente año, Luis Guillermo Salas Vargas, presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación frente al auto ya referenciado. Allí, indica que el apoderado de la parte demandante estaba facultado para suscribir la transacción.

Según el impugnante, el poder incluía las facultades de transigir y desistir, debiéndose interpretar que hubo pacto expreso para disponer del derecho en litigio. También expresa que en la naturaleza de los procesos divisorios se tiene como finalidad la extinción, transferencia o modificación del derecho de dominio, por lo que al facultar al apoderado para transar, también lo hacía para acordar cualquier fórmula que terminara el proceso. Además, expone que el acuerdo es oponible porque la parte demandada actuó de buena fe, de modo que al no aceptarlo se vulneran los principios de confianza legítima y seguridad jurídica.

8. En memorial del 19 de febrero de 2024, en el que se descorre el traslado de los recursos mencionados, la nueva apoderada de la demandante se pronuncia. Menciona que, al suscribir el contrato de transacción, Juan Diego Barrera Montoya no tenía derecho de postulación para “fraguar” la transacción, pues ya había renunciado a las facultades otorgadas en poder especial. Además, que se realizó sin conocimiento ni autorización de la poderdante. También, que no fue incluida en la transacción PROTEÑIDOS S.A.S., teniendo que serlo por ser parte de la pasiva.

9. Al resolver el recurso de reposición, el juez indicó que el legislador en el artículo 2471 del C.C. exigió claridad sobre los bienes, derechos y acciones sobre los que recaiga la facultad para transigir. A partir de ello, encuentra que a la facultad general del poder se le pretende dar un alcance particular, al asignarle un valor al derecho de cuota de la demandante, sin que haya esta especificación del precio en el poder. Además, el juez precisa que al prometerse en venta el derecho de domino en cabeza de la parte, sin que expresamente se haya especificado en el poder, no se dan los presupuestos necesarios para convalidar el acuerdo. Concede la alzada.

## CONSIDERACIONES

### Problemas jurídicos:

La parte demandada interpuso su recurso de alzada en contra de una decisión interlocutoria por la que no se aprobó una transacción realizada a través de los apoderados de las partes. A efectos de evaluar si debe ser confirmada o no la referida providencia, es necesario considerar varios puntos: sujetos que deben participar en la transacción, litisconsorcios necesarios, capacidad dispositiva de los intervinientes, alcance del objeto litigioso sobre el que se pretende transar y límites del poder cuando es un apoderado quien transa. Para tales efectos se estudiarán los siguientes problemas jurídicos:

- ¿Cuáles son las condiciones que deben reunirse para la validez de un acuerdo transaccional realizado entre los propietarios (comuneros) a efectos de que pueda aceptarse por el juez y dar por resuelto el litigio en un trámite de división?
- ¿Cuál es el marco jurídico a tener en cuenta cuando la transacción es realizada por un apoderado? ¿El contrato de mandato tiene algún tipo de límite en razón de los derechos sustantivos en cabeza del mandante? ¿Puede plantearse una diferencia entre la transacción

directamente realizada por la parte y la que se hace a través de apoderado?

### **Fundamentos jurídicos:**

1. La transacción está prevista en el Código General del Proceso como una forma de terminación anormal del trámite. Se trata de una solución autocompositiva distinta a la que ofrece el juez con la sentencia. A través de la transacción, las partes, en ejercicio de la autonomía de su voluntad, resuelven de manera definitiva el litigio ya propuesto ante la jurisdicción.

Puede haber transacciones pre-procesales y aún pos-procesales. Pero, cuando se concreta un acuerdo transaccional para que sea aprobado, luego de iniciado el proceso jurisdiccional, el juez solo puede darlo por terminado una vez verifique si están dadas las condiciones procesales y sustanciales para ello. A propósito, los artículos 312 de C.G.P y 2469 y siguientes del C.C. establecen ese marco normativo para comprender el alcance de la transacción y sus límites.

En cuanto a la norma procesal ya referida en el párrafo precedente, el inciso tercero señala expresamente que «El juez aceptará la transacción que se ajuste al derecho sustancial y declarará terminado el proceso, si se celebró por todas las partes y versa sobre la totalidad de las cuestiones debatidas o sobre las condenas impuestas en la sentencia» (subrayas fuera del texto).

No hay duda que cuando se está en un escenario procesal, la transacción solo es válida cuando se confecciona por «todas las partes». Por cierto, cuando se considera el concepto de parte, debe distinguirse la parte con sujeto singular y aquella que integra un sujeto plural. La primera solo está constituida por una única persona natural o jurídica, mientras que la parte con sujeto plural,

es la que está configurada por dos o más personas naturales y/o jurídicas con suerte en común.

Los litisconsorcios necesarios son un supuesto claro de ese tipo de parte plural o compleja. Dos o más personas, en principio, titulares de intereses comunes, se integran en una única parte por la naturaleza del acto o contrato sobre el que se controvierte en el proceso, o por expresa disposición legal. En esos términos lo consagra el artículo 61 del C.G.P.

Si lo que se pretende es disponer sobre la totalidad del objeto litigioso, no es posible que la transacción deje por fuera a sujetos de la relación material que subyace en el proceso, ya sea los que estuvieron presentes en el negocio jurídico (acto-contrato), o, los ordenados según la ley. Como bien lo expresa el artículo 2470 del C.C., sólo puede transigir la persona capaz de disponer de los objetos comprendidos en la transacción; por su parte, el artículo 2475 del mismo estatuto establece que no vale la transacción sobre derechos ajenos.

En esas condiciones, resulta que no puede un litisconsorte ya actuante en el proceso transar o disponer del derecho litigioso sin contar con la voluntad de todos los sujetos que integran con él la condición de parte, ya sea por activa o por pasiva. Y es que resulta inviable disponer de derechos ajenos. La voluntad de la parte tiene que manifestarse de forma plena y expresa en el correspondiente acuerdo transaccional.

**2.** Ahora bien, tratándose de la pretensión de división por venta, resulta indispensable considerar que la misma debe vincular por pasiva a todos los comuneros, los que se integrarán en una sola parte por pasiva (litisconsorcio necesario), tal y como se desprende del tenor literal del inciso segundo del artículo 406 del C.G.P.: “La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños”. (subrayas por fuera del texto).

Así las cosas, transar sobre la pretensión divisoria exige que todos los comuneros expresen su voluntad en el contrato a efectos de resolver el litigio y, en consecuencia, terminar el proceso ya iniciado. No hay nada que faculte a un comunero para disponer por la cuota o porcentaje de otro comunero que haga parte del grupo litisconsorcial en el que se encuentran vinculados.

Es indispensable, tratándose del trámite divisorio, incluir a todas las personas que estén registradas en el certificado de libertad y tradición del bien inmueble objeto del proceso. De lo contrario, no podría aceptarse un acuerdo en el que uno de los litisconsortes esté ausente; por ejemplo, sería el caso de una transacción realizada entre el comunero demandante y algunos comuneros demandados, estando ausente alguno o varios de ellos.

**3.** Pasando a la resolución del segundo grupo de problemas formulados en consideraciones precedentes, la Sala unitaria considera que, si bien la transacción es un contrato realizado por las partes, esto no obsta para que la misma se pueda realizar a través de los apoderados que las representan.

El acto de apoderamiento es una manifestación más del contrato de mandato (artículo 2142 - 2244 del C.C.); en el caso del proceso expresamente regulado en el artículo 73 del C.G.P. El poder concreta un mandato en el que su presupuesto básico consiste en la confianza que deposita quien encarga el mandato en quien lo acepta.

Pues bien, el artículo 77 del C.G.P. identifica las facultades que tiene un abogado para representar a la parte. Este se entiende conferido para: adelantar todo el trámite; recibir la notificación del auto admisorio de la demanda; prestar juramento estimatorio; confesar espontáneamente; solicitar medidas cautelares y pruebas extraprocesales; interponer recursos; realizar las actuaciones que son consecuencia de la sentencia; y cobrar ejecutivamente las condenas impuestas en el fallo.

Ahora bien, cuando se trata de asuntos como recibir, allanarse o disponer del derecho en litigio, se requiere de autorización expresa del poderdante. La transacción sería uno de esos asuntos reservados a la parte por cuanto el referido contrato implica una disposición íntegra del derecho sobre el que se controvierte en el proceso. No obstante, esta reserva no es óbice para que la parte autorice expresamente a su apoderado para transar.

En estas condiciones, un apoderado con expresa autorización de su poderdante sí puede transar. Sin embargo, es importante distinguir dos situaciones: No es lo mismo que una parte transe directamente con otra, disponiendo de su propio derecho y sin un mandatario, a que ella lo haga a través de un apoderado. En el último supuesto, un profesional del derecho no puede actuar solo según las potestades llanas que se le otorguen, disponiendo del derecho de su parte de forma abierta, sin límites, sin restricciones, sino que debe hacerlo consultando cuál es el mejor interés de parte que representa.

En tal sentido, un abogado no puede transar de cualquier forma; en atención a la confianza que le deposita el cliente para actuar en su nombre, el apoderado debe representar el verdadero interés de su mandatario. No es lo mismo que la propia parte transe, sin apoderado, disponiendo con base en su propio juicio o criterio, que el supuesto en donde se encuentra a un abogado transando por el propio poder que le da la parte.

El referido profesional, como conocedor de derecho, debe actuar atendiendo a las obligaciones de medio propias del mandato que se le ha conferido; y si bien responde por un resultado, las exigencias propias y de calidad presentes en el ejercicio de la gestión imponen siempre un compromiso de lealtad y transparencia con su propio cliente<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Sobre los deberes de las partes y apoderados, el artículo 78.1 de C.G.P destaca el «proceder con lealtad y buena fe en todos sus actos».



Es preciso indicar que el artículo 1505 del C.C. señala que “lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella [...], produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo”. Así pues, quien actúe en nombre de otro debe representar fielmente la intención de quien lo encomendó, en vista de que este quedará potencialmente comprometido por dicha estipulación en su nombre. En el caso de las transacciones, la voluntad expresada por el apoderado en lo que concierne al *animus transigendi*, no puede estar en contra de la voluntad de la propia parte en el proceso.

Son las anteriores exigencias mínimas para que la potestad de transar se haga siempre en el mejor interés de la parte que es la que realmente dispone del derecho en litigio. Vale destacar que el artículo 28.8, inciso 2, de la Ley 1123 de 2007 consagra entre los deberes del abogado la exigencia de «[...] acordar con claridad los términos del mandato en lo concerniente al objeto».

En conclusión, un abogado siempre debe actuar en el mejor interés de la parte que representa. Para ello, es importante que consulte su intención de negociar -o no- el derecho sobre el que se disputa en el proceso. Para esto, debe tenerse en cuenta el estado en el que se encuentre el procedimiento y las expectativas que de cara al mismo tiene el cliente.

En un proceso con pretensión divisoria por venta, cumplir adecuadamente con las facultades propias del poder y el expreso mandato que una parte da para transar, implica tener claro si se encuentra en el poderdante el *animus transigendi* necesario para llevar a cabo tal acuerdo, y sin desatender la confianza que se ha deposita con el mandato .

Aunque el abogado asuma una obligación de medio, y no de resultado, el referido profesional debe observar la mayor diligencia y cuidado para lograr la mejor alternativa para la parte, que en el caso de los procesos con

pretensión divisoria implicaría que el abogado consulte cuál es mejor interés de su representada, en atención a la cuota parte de la que sea titular, y las expectativas de remate y precio que sobre el bien se tenga.

### **Caso concreto**

1. Luis Fernando Saldarriaga Henao, apoderado de algunos de los demandados, salvo PROTEÑIDOS S.A.S., presentó al juzgado de circuito contrato de transacción con el que pretende dar por terminado el proceso. En el mismo acuerdo se lee lo siguiente: «el Dr. LUIS FERNANDO SALDARRIAGA HENAO, no funge en el presente acto como apoderado de la totalidad de los demandados dentro del proceso jurídico de la referencia».

Al verificar la anotación número 8 del certificado de registro inmobiliario se constata la adquisición del 85.7142862068% de derechos de cuota del bien inmueble por parte de PROTEÑIDOS S.A.S. Posteriormente, en la anotación número 11 queda consignada la venta por parte de esta persona jurídica del 82.0668697738% de sus derechos de cuota del bien a múltiples personas naturales, que hoy son demandadas en este procedimiento divisorio. De esta forma, PROTEÑIDOS S.A.S. quedó con el 3.64741643% de titularidad sobre el bien, pues no se evidencian más ventas por parte de esta persona jurídica en el registro inmobiliario.

No encuentra la Sala que PROTEÑIDOS S.A.S., titular de derechos reales sobre el inmueble, haya manifestado su voluntad en la transacción, lo que acepta el apoderado de los recurrentes en el propio contrato, como ya se expuso.

Las opciones de partición o venta que ofrece el artículo 406 del C.G.P. en los procesos divisorios, tienen un efecto directo en el derecho de propiedad

de los comuneros. Así pues, cuando el artículo referido exige que debe dirigirse la demanda contra «los demás comuneros», se comprende la necesidad de vincular al proceso a todas las personas que en esa condición estén inscritos en el registro inmobiliario. Esto implica una conformación de litisconsorcio necesario por pasiva (artículo 61 C.G.P.).

Un acuerdo transaccional, como el que es objeto de análisis (archivo 88), para que pueda lograr su efecto de disponer sobre la totalidad del objeto litigioso, debe consignar la voluntad de todos los propietarios en tal sentido, sin perjuicio que la misma pueda expresarse a través de apoderados que tengan autorización expresa para transar.

De este modo, no es posible considerar la validez de la transacción en estudio por cuanto PROTEÑIDOS S.A.S. no hizo parte del contrato transaccional presentado ante el juez de instancia; y en ningún momento el apoderado Luis Fernando Saldarriaga Henao recibió poder de esta persona jurídica para transar.

Manifiesta el apoderado apelante que el abogado que representaba a la demandante sí tenía poder para transar, y que por ella ya era suficiente para entender como válida la transacción. Este argumento es inviable considerarlo para el punto que se viene evaluando para litisconsorcios y sobre la ausencia de voluntad de PROTEÑIDOS S.A.S. Además, aprobar el acuerdo, como lo pretende el recurrente, iría en contravía de lo consagrado en los artículos 2470 y 2475 del C.C., pues no hay nada que faculte a quienes presentan el contrato para disponer del derecho litigioso de que le corresponde PROTEÑIDOS S.A.S. De lo contrario, se estaría autorizando una transacción sobre derechos ajenos.

En conclusión, dado que no se ha expresado la voluntad de la persona jurídica referida (titular del derecho de cuota de 3.64741643% del bien), no se cumple con la exigencia del artículo 312 del C.G.P. referente a que se

aprobará el acuerdo «si se celebró por todas las partes». Esto es motivo suficiente para confirmar la decisión del *a quo*.

2. Hay una razón adicional que se constituye en óbice para acceder a la súplica del recurrente. La misma puede considerarse a partir del segundo grupo de problemas jurídicos ya identificados en consideraciones previas. Por cierto, en este ámbito se centró buena parte del argumento de objeción del apelante. El punto en concreto concierne a si es suficiente el poder de transar que se le ha dado al apoderado de la demandante para concretar el acuerdo consignado en el archivo 88, y que los participantes denominaron «CONTRATO DE TRANSACCIÓN RESPECTO DEL PROCESO JUDICIAL 05001310300420210018000».

Si bien en el poder otorgado por la demandante al abogado Juan Diego Barrera Montoya quedó consignado que este quedaba facultado para «transigir», esta potestad no es ilimitada, ni tampoco puede comprenderse por fuera del marco de las obligaciones de medio que siempre asume un apoderado en defensa del mejor interés de su cliente.

Según el apoderado recurrente, la facultad de transigir le permitía al abogado de la demandante llevar a cabo todas las acciones que viabilizaran la terminación del proceso, incluyendo prometer en venta el bien. Indica que por solicitar desde la demanda la división del bien en venta pública, ya se estaba consintiendo la venta de su cuota parte. Sobre el particular, la Sala comparte el argumento del *a quo* al resolver el recurso de reposición, ya que a la facultad general de transigir otorgada en el poder se le pretende dar un alcance particular, que no tiene.

Un apoderado facultado para transar no puede transar en desmedro de los intereses de su poderdante, menos aún cuando la transacción se hace sin la presencia de este. No es lo mismo que la parte, como titular del derecho a disponer, manifieste su voluntad directamente, a que lo haga a través de

alguien a quien ha confiado su representación. Por ello, no puede un apoderado suponer cuál es la intención de su poderdante en el proceso, y transar abiertamente según su parecer.

En atención a la confianza depositada, el abogado Juan Diego Barrera Montoya debió siempre consultar a su representada, esto es a la señora Maráa Yanet López Agudelo, cuál era su verdadero interés y que este se viera reflejado. El clausulado en estudio, obrante en el archivo 88, revela que no lo hace. Basta confrontar el avalúo por el que se iba a rematar el bien (archivo 53, folio 3) y el porcentaje que le correspondería de ese valor a la demandante, con lo acordado en transacción, para entender que el arreglo ponía en riesgo, de manera considerable, los intereses económicos de la parte a la que se estaba representando. Y no solo eso. Adviértase que en la cláusula segunda se define un precio en el que se le descuenta a la representada la cantidad de \$31.850.000. Además, llama la atención que pese que en la cláusula mencionada se haga referencia a la fecha de pago, el límite temporal no es tan claro como pareciera advertirlo los apoderados.

Igualmente, con los memoriales allegados al expediente (archivos 89 y 90), está clara la manifiesta inconformidad de la parte con la transacción. El apoderado de la demandante, como conocedor del derecho, debió, con toda la lealtad propia del mandato, representar de la mejor manera los intereses de la señora María Yanet López Agudelo. Esto por cuanto el poder otorgado, a pesar de las facultades que consignan, tiene límites, y no es posible actuar en contravía de los mismos.

Asimismo, llama la atención que el apoderado haya transado, en representación de su cliente, el mismo día que presentó su renuncia al (archivo 87). Esta circunstancia es indiciaria de una actuación que no se hace en el mejor interés del cliente. Resulta cuestionable que un abogado renuncie sin esperar la decisión del juez frente a un asunto que era transcendental para la cliente que representaba. Pareciera que hay un comportamiento poco

adecuado, al no velarse de manera celosa por el mejor interés de la poderdante.

En este sentido, se confirmará la decisión de primera instancia.

Costas a cargo de la parte recurrente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365, numerales 1 y 8 del CGP. Como agencias en derecho se fija la cantidad de medio (1/2) salario mínimo legal mensual vigente.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Medellín en Sala Unitaria de Decisión;

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: Confirmar** la providencia de 30 de enero de 2024 del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Medellín que se abstiene de aprobar el acuerdo transaccional presentado, por lo expuesto anteriormente.

**SEGUNDO:** Costas a cargo de la parte recurrente. Como agencias en derecho se fija la cantidad de medio (1/2) salario mínimo legal mensual vigente.

**TERCERO: Ordenar** devolver el expediente al juzgado de origen.

**Notifíquese y cúmplase**  
**Martín Agudelo Ramírez**  
**Magistrado**

**Firmado Por:**

**Jorge Martin Agudelo Ramirez**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Dirección Ejecutiva De Administración Judicial**  
**División De Sistemas De Ingeniería**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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: **8a7e07cc2ff30b01eaafe2d3cf7851963c64a1ad71d339784b7504d6d3402bd8**

Documento generado en 18/04/2024 01:42:27 p. m.

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