

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO  
CALI VALLE

**AUTO INTERLOCUTORIO No. 311**

Proceso: Declarativo - Divisorio  
Demandante Teresa Álvarez Pinilla  
Demandado Lina María Villafani Revelo  
Radicación: 76001-4003033-2021-00264-01

Santiago de Cali, marzo treinta (30) de dos mil veintidós (2022)

**I.- OBJETO DE LA DECISIÓN**

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la mandataria judicial de la parte demandada contra el auto de trámite No. 2373 de agosto 20 de 2021, proferido por el Juzgado Treinta y Tres Civil Municipal de esta ciudad, mediante el cual se da la terminación del proceso por transacción.

**II.- ANTECEDENTES**

1.- Mediante auto 1431 del 20 de mayo de 2021, el *a-quo* admite el proceso Declarativo Especial Divisorio – Venta de Bien Común, adelantado por la señora Teresa Álvarez Asprilla contra Lina María Villafane Revelo.

2.- Posteriormente las partes transan el litigio, acordando una cesión a título oneroso o venta.

- El 16.666% de la casa de habitación en el barrio ciudad Jardín con matrícula inmobiliaria Nro. 370-322848.
- El 8.333% del apartamento número 104B en la Unidad residencial Sata Isabel con matricula inmobiliaria Nro. 370-75561.

- El 16.666% del apartamento H102y parqueadero número 9 en el conjunto A de la urbanización Gratamira con matrículas 370-633516 y 370-633677 respectivamente.
- Además, sobre el 16.6666% de copropiedad de los vehículos Chevrolet Luv KB41 con Placa JUF – 080, Renault R18GTX con placa NMD - 455 y Volkswagen Escarabajo con placa CBO – 121.
- El pago de la venta de derechos de dominio en común y proindiviso de los bienes antes mencionados, la suma de \$310´000.000.00

3.- En virtud del acuerdo allegado por las partes, el despacho mediante auto 2373 del 20 de agosto de 2021, procedió a declarar la terminación del proceso, toda vez que las partes celebraron un contrato de transacción, reglado el artículo 2469 del Código Civil.

4.- Inconforme con lo ordenado, la apoderada judicial de la parte actora Dra. Margot Fernández Leal, presentó recurso de reposición y en subsidio el de apelación, al considerar que al auto de terminación, le faltó “ordenar que al inscripción de dicho acto jurídico sea a costa de la parte demandada”, por tanto solicita que se reponga y adicione la providencia.

5.- En virtud del recurso interpuesto, el Juzgado de origen mediante auto interlocutorio No. 321 de febrero 19 de 2018, decide confirmar el auto de terminación y como consecuencia de ello concede el recurso de apelación en el efecto suspensivo.

### III.- CONSIDERACIONES

1. - El problema jurídico que se somete a consideración del Despacho estriba en determinar si en el auto de terminación por transacción, debía ordenarse la inscripción del acto y además a costa del demandante.

2.- En lo sustancial, la transacción está contemplada en el precepto 2469 del Código Civil, que le asigna la naturaleza de “un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual”, texto a partir del cual la jurisprudencia ha destacado que para que se esté en presencia de tal negocio jurídico es preciso el cumplimiento de tres requisitos, a saber: “1º. Existencia de una diferencia

*litigiosa, aun cuando no se halle sub júdice; 2º. Voluntad e intención manifiesta de ponerle fin extrajudicialmente o de prevenirla, y 3º. Concesiones recíprocamente otorgadas por las partes con tal fin”: AC, 26 ene. 1996, Rad. 5395; AC, 30 sept. 2011, Rad. 2004-00104-01; y, AC7312-2016.*

Por su parte, el inciso 1º del artículo 312 de la mentada codificación indica que *“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”*, y para que produzca efectos procesales, el inciso 2º ibídem prevé que *“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”*.

3.- Así las cosas, analizada la actuación de la funcionaria de primera instancia a la luz de la normatividad sustancial y procesal, de entrada puede decirse que ningún reproche habrá de hacerse, pues se ajustó con estrictez jurídica a ella, al terminar el proceso tras verificar que la transacción reunía los requisitos que la ley exige para que tenga efecto de extinguir el litigio como uno de los métodos alternativos de solución de conflictos, y evitar, de esta manera, un desgaste en la tramitación de un proceso que pudo ser solucionado sin la intervención del juez.

Ahora bien, cuando descendemos al estudio del recurso de alzada, no encontramos razones suficientes para adicionar el auto de terminación, pues una lectura desapasionada del escrito nos muestra un compendio teórico de la transacción y sus implicaciones, para luego rematar solicitando, de manera exótica, que sea el juez quien ordene la inscripción de dicho acto, lo cual nos lleva a la segunda conclusión, y es que, o bien la apelante no conoce la transacción que realizó su cliente o no comprende lo que implica una transacción y sus efectos a pesar de haber vertido aquellos en el escrito de apelación.

Y a la anterior conclusión se arriba por lo siguiente: la cláusula primera del contrato de transacción informa que entre las señora Villafañe Revelo y Álvarez Pinilla acuerdan la cesión onerosa o venta de derechos en común de la forma como se expuso en la transacción, estas expresiones -cesión onerosa o venta de derecho- quiere decir que para terminar el litigio una de ellas actuando como vendedora transferirá a la otra [compradora] la titularidad de los derechos que posea sobre los bienes ahí relacionados; en otras palabras, la transacción habla de un negocio futuro de cesión o compraventa, lo que hace que aquella no sea ningún título traslativo de dominio, sino un simple documento que

contiene una obligación que habrá de exigirse judicialmente en caso de incumplimiento. No puede olvidar la recurrente que de conformidad con el artículo 4º de la Ley 1579 de 2012 -Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos-, solo son sujetos a registro: “a) *Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles; b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley; c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.*”; instrumentos públicos o privados dentro de los cuales, ni por asomo, se encuentra la transacción que dio pábulo a la terminación del proceso divisorio.

Bajo este alero y tras una sana hermenéutica del contrato de transacción a la luz de las reglas de interpretación de los contratos contenidas en los artículos 1618 y siguientes del Código Civil, emerge paladina la improcedencia del registro del acto en la forma como lo solicita la apelante. Pero hay más, si en el hipotético caso el contrato de transacción hubiera sido más explícito en señalar que una parte transfiere a la otra la titularidad o el dominio de los bienes muebles o inmuebles sujetos a registro, dicho acto, tampoco es susceptible de inscripción, pues es bien sabido por la togada que la transferencia de dominio de los inmuebles se hace a través de escritura pública y de los vehículos a través de la suscripción del formulario de traspaso.

Finalmente considera el Despacho pertinente resaltar la incongruencia o contradicción de las partes en la transacción que hoy ha convocado la atención del Despacho, pues en la cláusula quinta refiere que el incumplimiento da génesis a la resolución de la transacción para que se vuelva al escenario judicial, pero más adelante señala que, por efectos de la cosa juzgada que genera la transacción, el mismo incumplimiento otorga al contratante cumplido acción ejecutiva para exigir que honren los compromisos adquiridos, por lo tanto las partes deberán tener muy en cuenta cuáles son los verdaderos efectos de la transacción.

Corolario, no habiendo lugar a acceder a los pedimentos de la recurrente por la notoria improcedencia de los mismos, se confirmará la providencia opugnada con la consecuente condena en costas.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Trece Civil del Circuito de Cali

**RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la providencia apelada, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Condenar en costas a la recurrente. Inclúyase en la liquidación el equivalente a medio (1/2) salario mínimo legal mensual vigente.

**TERCERO:** Ejecutoriado el auto anterior, vuelvan las diligencias al despacho de origen.

**NOTIFÍQUESE**

**DIEGO FERNANDO CALVACHE GARCÍA.**

Juez

E1 - JLTL

Firmado Por:

Diego Fernando Calvache Garcia

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 013

Cali - Valle Del Cauca

Código de verificación: **9ad3f76db585e9d16309030d26f9a5b4e6c0cab8600f15b0daaa076383b6269a**

Documento generado en 30/03/2022 03:03:37 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**