



Ocho de agosto de dos mil veintitrés

AUTO INTERLOCUTORIO N° 1968

RADICADO 2022 00017 00

En atención al escrito visible en el archivo electrónico Nro. 29 del expediente, procede el despacho a dilucidar la solicitud de terminación del proceso por transacción.

ANTECEDENTES

El demandante RAMIRO AGUDELO MUÑOZ y la parte demandada MARÍA ROCIBEL BETANCUR CARDONA, suscribieron un contrato de transacción con el objeto de terminar el proceso divisorio de la referencia respecto de los inmuebles identificados con folios inmobiliarios Nros. 001-694418 y 001-694390 ubicados en la Urbanización Parques de Santa Catalina, apartamento 303, torre 14 y parqueadero 3 semisótano torre 14 en el municipio de Itagüí.

Así pues, como se dijo antes, las partes pretenden a través del contrato de transacción aportado al expediente, finiquitar con carácter definitivo el proceso divisorio por venta instaurado por RAMIRO AGUDELO MUÑOZ en contra de la señora MARÍA ROCIBEL BETANCUR CARDONA, los dos únicos comuneros en los bienes arriba identificados.

En este orden de ideas, las partes convinieron que el señor RAMIRO AGUDELO MUÑOZ le comprará a la señora MARÍA ROCIBEL BETANCUR CARDONA el 50% respecto del cual ella es dueña en los bienes inmuebles identificados con folios de matrículas inmobiliarias 001-694418 y 001-694390 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, respecto de los cuales ambos son comuneros, cada uno en un 50%.

Así pues, los comuneros convinieron que el pago que hará el señor RAMIRO AGUDELO MUÑOZ a favor de la señora MARÍA ROCIBEL BETANCUR CARDONA de la siguiente manera: el señor RAMIRO pagará el préstamo con hipoteca a nombre de la señora MARÍA ROCIBEL ante la entidad bancaria BANCO CAJA SOCIAL por la suma de \$70.000.000 y en efectivo le pagará a ésta la suma de \$30.000.000 a la firma del contrato de transacción y la suma de \$59.559.702 en dos meses contados desde la suscripción del contrato de transacción. Téngase en cuenta que el 50% está avaluado en la suma de \$159.559.702.

También se observa en el contrato aportado al dossier que la señora MARÍA ROCIBEL BETANCUR CARDONA le confiere poder especial a la abogada MARÍA ELENA GIL MONSALVE para que se encargue de gestionar ante el BANCO CAJA SOCIAL el pago y cancelación del préstamo que figura a su nombre y la respectiva cancelación de la hipoteca.

En este orden de cosas, téngase en cuenta que este litigio obedeció a una demanda divisoria por venta impetrada por el señor RAMIRO AGUDELO MUÑOZ en calidad de comunero y propietario del 50% de los inmuebles identificados con folios Nos. 001-694418 y 001-694390 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, en contra de la señora MARÍA ROCIBEL BETANCUR CARDONA comunera y propietaria del otro 50% de los inmuebles señalados.

Así pues las partes pretenden transar el proceso divisorio por venta instaurado por RODRIGO AGUDELO MUÑOZ en contra de MARÍA ROCIBEL BETANCUR CARDONA, al venderle la demandada su 50% en los inmuebles objeto de división al accionante que ya es dueño del otro 50%; sin embargo, en este aspecto, dicho contrato adolece de elementos suficientes que permitan clarificar una obligación expresa, clara y exigible, pues tratándose de la venta de inmueble, no se ha dicho nada respecto a la fecha, hora, lugar y notaría en la cual se procederá a elevar la escritura pública que materialice la transferencia del derecho del 50% de los bienes inmuebles.

Así pues, la señora MARÍA ROCIBEL le vende al señor RAMIRO el 50% de su derecho en los inmuebles con matrículas 001-694-418 y 001-694390 avaluado en \$159.559.702 y el señor RAMIRO se obliga a pagarle a la señora MARÍA ROCIBEL, en tres cuotas, la primera al cancelar el préstamo hipotecario que figura a nombre de la demandada en el BANCO CAJA

SOCIAL por la suma de \$70.000.000, al entregarle a la firma del contrato de transacción la suma de \$30.000.000 y, finalmente, a pagarle \$59.559.702 en dos meses contados a partir de la fecha de suscripción del contrato de transacción.

En este orden de cosas, estima el despacho que el contrato de transacción aportado no determina de manera inequívoca las obligaciones exigibles a cada una de las partes, dado que dicha figura, la transacción, tiene como finalidad poner fin al conflicto objeto de proceso, el cual hace tránsito a cosa juzgada y debe constituir título ejecutivo para el cumplimiento de las obligaciones de cada una de las partes; esto es, debe definir obligaciones, expresas, claras y exigibles, no sujetas a indeterminación alguna; sin que se observe igualmente que se haya determinado con claridad la fecha en la cual el señor RAMIRO AGUDELO MUÑOZ cancelará el préstamo hipotecario que figura a nombre de la señora MARIA ROCIBEL BETANCUR CARDONA por la suma de \$70.000.000 en el BANCO BCSC S.A., siendo tal compromiso la forma de pago del demandante a la demandada por un porcentaje de los bienes objeto de división en el proceso de la referencia.

En este orden de cosas, se observa en la cláusula cuarta del contrato de transacción aportado que la demandada MARIA ROCIBEL BETANCUR CARDONA le otorga poder a la abogada MARIA ELENA GIL MONSALVE – procuradora judicial del demandante, para que en su nombre y representación gestione ante el BANCO BCSC S.A. la cancelación del préstamo que aparece a su nombre y la hipoteca, pero tampoco señala fecha alguna para ello.

Ahora bien, no existe claridad con respecto al pago de la suma restante de \$59.559.702, porque en el contrato solo se estipula que se pagará en dos meses contados a partir de la firma del contrato o antes de mutuo acuerdo entre las partes, pactando la tasa del 1% mensual por el primer mes o del 1,5% por el segundo mes. Así pues, no es claro si se refiere a intereses de plazo o de mora del 1% por el primer mes o del 1,5% por el segundo. En efecto, no dice expresamente que se trate de intereses de mora, obsérvese:

y la suma restante, es decir, **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DOS PESOS M.L. (\$59.559.702.00)**, en dos meses contados a partir de la firma del presente contrato transacción, a una tasa del 1% mensual por el primer mes y del 1,5% por el segundo mes, o antes de mutuo acuerdo entre las partes.

De este modo, este despacho considera que tampoco exhibe claridad el compromiso de pago por la suma de \$59.559.702 a cargo del demandante RAMIRO AGUDELO MUÑOZ y en favor de la señora MARIA ROCIBEL BETANCUR CARDONA.

Por todo lo precedente, ha quedado evidenciado que el contrato de transacción aportado para terminar el proceso divisorio por venta adolece de claridad y determinación en la forma de cumplimiento de las obligaciones a cargo de RAMIRO AGUDELO MUÑOZ y la demandada MARIA ROCIBEL BETANCUR CARDONA, y menos aún a la forma de cumplirlas.

Por lo anterior, el suscrito Juez,

RESUELVE:

Primero: NO APROBAR el contrato de transacción celebrado por las partes involucradas en este proceso, por las razones expuestas.

Segundo: REQUERIR a las partes a efectos de que definan las circunstancias de transferencia del 50% del inmueble, y aquellas que da cuenta las consideraciones de esta providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,
ANTIOQUIA**

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 31** fijado en la página web de la Rama Judicial el **16 DE AGOSTO DE 2023** a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

Firmado Por:
Sergio Escobar Holguin
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Itagui - 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: **1faf474e5f1c0760b31b979dc9fec1ef12e881590262a6c34f8eba7725d499f4**

Documento generado en 15/08/2023 11:45:39 AM

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