



Trece de octubre de dos mil veintitrés

AUTO INTERLOCUTORIO NRO. 2589
RADICADO N° 2022-00122-00

ANTECEDENTES

Por Auto N° 0867 del 26 de mayo de 2022, se admitió la presente demanda Verbal de resolución de contrato de promesa de compraventa instaurada por Myriam Astrid Orozco Giraldo frente a Cesar Augusto Ramírez Salinas (anexo 08 Exp. Electrónico).

Posteriormente por auto N°1124 del 07 de julio 2022 el despacho tuvo notificado al demandado Cesar Augusto Ramírez Salinas transcurridos dos (2) días hábiles siguientes al envío de la comunicación esto es 01 de junio de 2022, por ende, los términos de traslado de la demanda iniciaron el 06 de junio de 2022 y concluyeron el 06 de julio del mismo año, término en el cual el demandado guardo silencio, razón por la que se tuvo no contestada la demanda (anexos 11 y 12 Exp. Electrónico).

Trabada la Litis y notificada la parte pasiva, el 07 de octubre de 2022 se llevó a cabo audiencia pública N° 56 en la que se resolvió **I)** suspender el proceso tras la solicitud de las partes de buscar fórmulas de arreglo extraprocesales, y **II)** reanudarse el mismo una vez las partes allegaran al expediente el acuerdo o formula discutida o en caso de no allegase lo antes indicado continuarse el trámite del proceso. (anexo 20 Exp. Electrónico).

En vista de ello, por auto del 11 de julio de 2023, se requirió a las partes para que informaran la fórmula de arreglo discutida en audiencia, sin pronunciamiento al respecto por parte de estas (anexos 21 Exp. Electrónico), razón por la cual, mediante providencia del 03 de agosto de 2023 se reanudó el trámite y se fijó fecha para continuación de audiencia inicial. (anexos 22 Exp. Electrónico).

El día 22 de septiembre del año en curso, se llevó a cabo audiencia inicial en la que se ordenó incorporar los dos documentos de transacción aportados por la parte actora y suspendió la audiencia a fin de analizar la viabilidad jurídica de la terminación del proceso por transacción. (anexo 24 Exp. Electrónico).

Analizado y observado el trámite desarrollado al interior del proceso y en aras de resolver la procedencia de la transacción al interior del mismo, compete hacer un recuento de las pretensiones que solicitaron en la demanda y lo que se pretende transigir, aunado a ello, también se hace necesario verificar el efecto que conlleva la existencia previa de un acuerdo conciliatorio como primer acto jurídico.

La demandante en la demanda entre otras pretensiones, solicitó:

“DECLARACIONES:

PRIMERO: DECLARAR que entre los señores CESAR AUGUSTO RAMÍREZ SALINAS como vendedor y MIRYAM ASTRID OROZCO GIRALDO como compradora, el día 10 de junio de 2019 se firmó un contrato de promesa de compraventa de la totalidad de los derechos de dominio tenencia y posesión que ejerce el vendedor sobre el siguiente inmueble: QUINTO PISO 502, EL CUAL SE ENCUENTRA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN Y DESENGLOBE, CON UN ÁREA DE 73.00 METROS CUADRADOS Y QUE ACTUALMENTE FORMA PARTE DEL SIGUIENTE INMUEBLE: UN LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL NRO. 9 DE LA MANZANA 14 DE LA URBANIZACIÓN SIMÓN BOLIVAR NRO. 2, SITUADA EN EL MUNICIPIO DE ITAGÛI, en la carrera 52 D Nro. 66-42, junto con la casa de habitación en el construida, con todas sus mejoras y anexidades y que linda; por el frente que da al occidente en 8:00 mts. Con la carretera Medellín Itagûi, por el sur en 19:50 mts. Con el lote Nro. 8 de la urbanización, por el oriente en 8:00 mts. Con el lote nro. 26 y por el norte en 19:50 mts. Con zona verde de la urbanización, tiene una cabida de 156 mts², tiene casa de habitación distinguida con el nro. 66-42 de la carrera 52D. Con matrícula inmobiliaria de mayor extensión N° 001-39127. No obstante indicarse medidas y linderos la venta se hace como cuerpo cierto con todas sus mejoras y anexidades en la cantidad de \$165.000.000 de los cuales pagó la promitente compradora la cantidad de \$144.000.000 quedando a deber la cantidad de \$21.000.000, retenidos para que el vendedor cumpliera con la totalidad de sus obligaciones.

SEGUNDO: DECLARAR que el señor CESAR AUGUSTO incumplió sus obligaciones contractuales al no entregar el bien inmueble prometido y no hacer las gestiones necesarias para obtener el permiso de instalación de los medidores de energía eléctrica y tampoco hizo las reparaciones sobre las fallas de construcción relacionadas en los hechos.

En el acta de conciliación en equidad N°3557 del 16 de marzo de 2020, se pretendió y se concilió:

“(...) Se solicita la devolución de \$144.000.000 más la cláusula penal de \$16.500.000 y \$18.468.000 de intereses que ha tenido que pagar por el préstamo. (...) Pactan las partes que el señor Cesar Augusto Ramírez Salidas pondrá en venta el apto en cuestión por \$185.000.000 para negociar este valor; el sacará la suma de \$21.000.000 y el restante monto sería para la señora Orozco y para el pago de la comisión de venta del 2% que se le propondrá a los vendedores. La señora Orozco estará en completa disposición de mostrar el apto previo aviso del señor Ramírez, quien ira al apto el día de mañana 17 de marzo de 2020 en horas de la tarde para tomar fotos y videos para ofrecerlo. Una vez se negocie, la señora Miryam Astrid Orozco Giraldo saldrá del apto dentro de los 30 días siguientes de la firma de la promesa de compraventa. (...)”

En la transacción aportada en la audiencia del 22 de septiembre de 2023 se pactó lo siguiente:

“(...)”

- A. “Realizar el presente contrato de transacción.*
- B. LA PARTE DEMANDADA CESAR AUGUSTO RAMÍREZ SALINAS se compromete a devolver a la demandante señora MYRIAM ASTRID OROZCO GIRALDO la cantidad de CIENTO OCHENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$187.000) en un término máximo de seis (6) meses, contado desde el día siete (7) de octubre del año 2022 hasta el día siete (7) de abril del año 2023, en el municipio de Itagüí, departamento de Antioquia, o mediante transferencia a cuenta bancaria.*
- C. LA PARTE DEMANDADA CESAR AUGUSTO RAMÍREZ SALINAS se compromete a realizar las reparaciones locativas necesarias para restaurar el apartamento y ponerlo nuevamente en venta. Para este efecto la demandante le permite el ingreso al inmueble al demandado el día sábado ocho de octubre del año 2022, con un trabajador a efectos de que haga la valoración de las obras, e igualmente autoriza para que realice las mismas, permitiendo el ingreso de los respectivos trabajadores.*
- D. Durante la realización de las obras, el demandado se compromete a realizar el respectivo aseo, de tal suerte que no se vea desorden al finalizar cada jornada de trabajo.*
- E. LA PARTE DEMANDADA CESAR AUGUSTO RAMÍREZ SALINAS pondrá en venta el apartamento y si lo vende antes de los seis meses, inmediatamente reciba el pago le pagará la cantidad indicada en el literal A) a la demandante señora LUZ MYRIAM.*
- F. LA PARTE DEMANDANTE conserva la posesión del apartamento hasta tanto sea entregado al nuevo propietario, de tal suerte que tendrá allí a una persona que lo cuide y que pueda entregar las llaves para que LA PARTE DEMANDADA o sus dependientes puedan mostrarte al comprador, en horario previamente establecido.*
- G. Una vez se venda el apartamento, LA PARTE DEMANDANTE se obliga a entregarte totalmente desocupado dentro del mes siguiente a la fecha de la venta.*

H. Aunque el apartamento no se venda dentro del plazo indicado en el literal A), vencido el mismo, esto es, el día siete (7) de abril del año 2023, LA PARTE DEMANDADA pagará al demandante los CIENTO OCHENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$187.000.000) pactados y de no hacerlo, se pagarán intereses moratorios de dicha cantidad a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Bancaria, mientras se realiza el pago voluntario o judicial y LA PARTE DEMANDANTE hará entrega del apartamento totalmente desocupado LA PARTE DEMANDADA, si se paga el dinero en el plazo, como está pactado o un mes después de que reciba el pago total de lo adeudado. (...). DÉCIMA QUINTA: Las partes acuerdan dejar sin efecto la conciliación suscrita el día 16 de marzo del año 2020 ante el centro de conciliación en Equidad de la Inspección de San Joaquín, que se relaciona en la cláusula décima del presente contrato, por el incumplimiento de las obligaciones pactadas por LA PARTE DEMANDADA, dándole plena vigencia a las obligaciones que se contraen en el presente contrato de transacción.

CONSIDERACIONES

1. Transacción. Como se indica en el Código General del Proceso, la transacción corresponde a una de las formas anormales de terminación anormal del proceso.

Al respecto, la Sección Quinta Título Único Capítulo I en su Artículo 312° del estatuto procesal antes señalado, determina 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. 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. (...).”

Así mismo, el Código Civil contiene normatividad aplicable a la transacción, en su título XXXIX, artículos 2469 y ss refiere:

“ARTÍCULO 2469. <DEFINICION DE LA TRANSACCION>. La transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual. No es transacción el acto que sólo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa.

ARTICULO 2470. <CAPACIDAD PARA TRANSIGIR>. No puede transigir sino la persona capaz de disponer de los objetos comprendidos en la transacción.

ARTICULO 2483. <EFECTOS DE LA TRANSACCION>. La transacción produce el efecto de cosa juzgada en última instancia; pero podrá impetrarse la declaración de nulidad o la rescisión, en conformidad a los artículos precedentes.”

De acuerdo a la normativa expuesta, se debe entender la transacción como sistema auto compositivo de resolución de conflictos, por el que los propios contendientes pueden resolver su conflicto, incluso aunque hayan iniciado un proceso judicial, el cual se basa en el principio general de la libertad de contratación, por el que las partes pueden disponer de todo aquello que tengan por conveniente, en tanto no se vulneren normas de orden público.

Frente a la terminación de los procesos por transacción el máximo órgano de la jurisdicción ordinaria¹, en una de sus especialidades ha señalado lo siguiente:

“...la transacción constituía un acto jurídico mediante el cual, las partes de manera anormal y extrajudicial ponían fin al litigio luego de realizar concesiones mutuas y recíprocas...”

Aunado a ello, la Sala estima que darle viabilidad a la aplicación de la transacción permite la materialización de otros principios procesales y constitucionales que también irradian el juicio laboral, como son los de economía procesal, lealtad procesal y buena fe de las partes en controversia y no compromete el criterio de la Corte para resolver futuras controversias, toda vez que su labor se ciñe a verificar la incertidumbre «real y efectiva» sobre los derechos transados por las partes y luego de ello, a impartir aprobación a lo convenido por estas, sin entrar a estudiar el asunto de fondo pues no le incumbe declarar o desestimar el derecho en discusión a partir de la verificación de lo fallado por el juez de segunda instancia, como sí le correspondería en su labor de tribunal de casación.

En ese contexto, la Sala considera necesario destacar que existen unos presupuestos cuyo cumplimiento es indispensable para que proceda la aprobación de la transacción, esto es, que: (i) exista entre las partes un derecho litigioso eventual o pendiente de resolver; (ii) el objeto a negociar no tenga el carácter de un derecho cierto e indiscutible; (iii) el acto jurídico sea producto de la voluntad libre de las partes, es decir, exenta de cualquier vicio del consentimiento, y (iv) lo acordado genere concesiones recíprocas y mutuas para las partes (CSJ AL607-2017).

Por otra parte, y frente a los efectos del acta de conciliación, la Corte Constitucional ha dicho:

“La conciliación es un mecanismo de solución de conflictos que está amparado por la fuerza de la cosa juzgada, por lo que en principio, al haber sido válidamente celebrado, no puede ponerse en tela de juicio lo acordado por las partes, en concordancia con el principio de buena fe que debe regir este tipo de actuaciones.”²

¹ Corte Suprema de Justicia AL1129-2021 Radicación n.º 75833, sentencia del 15 de febrero de 2021.

² Corte Constitucional. Sentencia T- 446/01

“El derecho a la conciliación es una prerrogativa inviolable, y su consumación hace tránsito a cosa juzgada, por primar la exteriorización de un acuerdo de voluntades, que es de rigor cumplir para cada una de las partes. Una cosa es un acuerdo incumplido, y otra muy distinta la nulidad del mismo. El incumplimiento de lo pactado, no anula la conciliación. Todo lo contrario, es por la eficacia de la misma que dicha conciliación presta mérito ejecutivo. (...)”³

Dentro del ordenamiento jurídico existe regulación expresa de la conciliación en equidad, tal como se plasma en la Ley 2220 de 2022, disposición que refiere lo siguiente en alguna de sus normas:

“ARTÍCULO 5o. CLASES. *La conciliación podrá ser judicial, si se realiza dentro de un proceso judicial, o extrajudicial, si se realiza antes o por fuera de un proceso judicial.*

La conciliación extrajudicial se denominará en derecho, cuando se realice a través de centros de conciliación, ante particulares autorizados para conciliar que cumplen función pública o ante autoridades en cumplimiento de funciones conciliatorias.

La conciliación extrajudicial se denominará en equidad cuando se realice ante conciliadores en equidad aplicando principios de justicia comunitaria dentro del ámbito establecido por la ley”

ARTÍCULO 64. ACTA DE CONCILIACIÓN. *El acta de conciliación contentiva del acuerdo prestará mérito ejecutivo y tendrá carácter de cosa juzgada.*

(Negritas y subrayas fuera del texto original)

2. Problema jurídico. En el particular, corresponde a esta Agencia Judicial determinar si aprueba o no la transacción allegada en la continuación de la audiencia inicial de fecha 22 de septiembre de 2023, de cara a la normatividad y jurisprudencia aplicable.

3. Caso concreto.

De la demanda se observa que la parte actora acudió ante la administración de justicia a través de una demanda verbal de resolución de contrato de promesa de compraventa suscrito el día 10 de junio de 2019 sobre un inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-39127 ubicado en el Municipio de

³ Corte Constitucional. Sentencia T-197/95

Itagüí, por el presunto incumplimiento de las obligaciones contractuales de la parte demandada señor Cesar Augusto Ramírez Salinas.

En búsqueda de una salida al conflicto suscitado entre las partes, el día 16 de marzo de 2020, la demandante convocó al demandado a audiencia de conciliación prejudicial ante el centro de conciliación en equidad de la Inspección 11B de Policía de San Joaquín de la ciudad de Medellín, conciliándose la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes respecto del apartamento 501 del edificio Torre Salinas, de la carrera 52 D con calle 66 – 42 del Municipio de Itagüí y en donde se pactó la devolución de la suma de \$144.000.000 que había entregado la demandante, más la cláusula penal de \$16.500.000 y la cantidad de \$18.468.000 de intereses que había tenido que pagar la actora hasta ese momento por el préstamo.

De otro lado, en el escrito de transacción se verifican las siguientes cláusulas, las cuales se extraen de forma literal para su análisis: (Ver anexo 26).

DÉCIMA CUARTA: Para verificar el cumplimiento del acuerdo celebrado entre las partes, éstas de común acuerdo le solicitan al Juez Primero Civil del Circuito de Itagüí que suspenda el proceso por el término de seis (6) meses y una vez cumplido el acuerdo se presentará desistimiento en forma conjunta, solicitando no haya condena en costas.

DÉCIMA QUINTA: Las partes acuerdan dejar sin efecto la conciliación suscrita el día 16 de marzo del año 2020 ante el centro de conciliación en Equidad de la Inspección de San Joaquín, que se relaciona en la cláusula décima del presente contrato, por el incumplimiento de las obligaciones pactadas por **LA PARTE DEMANDADA**, dándole plena vigencia a las obligaciones que se contraen en el presente contrato de transacción.

En el plenario también se expuso por el apoderado de la parte actora específicamente en la continuación de la audiencia inicial⁴, que la presente transacción objeto de análisis, se encontraba ejecutándose dentro de un proceso Ejecutivo bajo el radicado 2023-00088 adelantado ante el homologo Juzgado 2° Civil del Circuito de Itagüí (Ant), tal como se observa en el siguiente pantallazo:

⁴ Ver acta de audiencia visible en el anexo 24 minuto 5:39

No. Proceso: 00360 - 01 - 00 - 000 - 0000 - 0000 - 00
 = ITAGUI (ANTICORUA) = JUZGADO CIRCUITO = CIVIL
 Demandante: MYRIAM ASTRID OROZCO GIRALDO Cédula: 4346906
 Demandado: CESAR AUGUSTO RAMIREZ SALINAS Cédula: 08620455
 Despacho: JURIS Segundo Civil Circuito: Última Utilización:
 Acuerdo a tratar:
 Acciones: 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100
 Paquetes aprobados para el desarrollo previo al inicio de la audiencia (PTB):
 Fecha de Presentación: 10/05/2022
 Borrar todo

Actuaciones que demuestran que tal acuerdo transaccional también fue objeto de incumplimiento del mismo modo que el primer acuerdo conciliatorio allegado y señalado por la parte demandante en el escrito de demanda.

De acuerdo a la normativa antes señalada y de cara la prueba recaudada, es claro para este despacho, que la transacción es un mecanismo alternativo de resolución de conflictos y un modo especial de extinguir obligaciones tal como lo contemplan los artículos 1625 y 2469 del Código Civil, que permite la eliminación de una controversia ya existente en una relación, cuando las partes así lo desean, sin que estas deban recurrir a las autoridades jurisdiccionales para resolver el asunto dudoso sino que le ponen fin en forma amigable y directa, con un efecto transcendental, pues el acuerdo que pone fin a la controversia tiene el efecto de cosa juzgada.

De lo antes anotado se observa, un impedimento sustancial que no permite la aprobación de la transacción, en virtud de que tanto en las pruebas y anexos adjuntados con el escrito de la demanda como en los hechos de la transacción, se evidencia que existió un acuerdo conciliatorio donde las partes (Myriam Astrid Orozco Giraldo frente y Cesar Augusto Ramírez Salinas) de manera conseguida y voluntaria acordaron conciliar las pretensiones objeto de la demanda, por lo tanto y como se evidencia en el expediente en el nuevo acuerdo transaccional se está ventilando sobre el mismo negocio jurídico, constituyendo ello una circunstancia procesal que deberá ser analizada por este Juzgador en la respectiva audiencia, pues tal como indicó la Corte Constitucional el acta de conciliación hace tránsito a cosa juzgada.

En conclusión, acorde con lo expuesto, no se aprobará la transacción y por lo tanto se dará trámite a la etapa subsiguiente en el presente proceso, por ende, se procederá a la luz de lo previsto por el numeral 3 del artículo 278 del CGP a dictar

RADICADO N° 2022-00122-00

el juzgado sentencia anticipada; para ello se procederá a dar traslado para que las partes presenten sus alegatos de conclusión dentro de los 10 días siguientes.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí, Antioquia,

RESUELVE

PRIMERO: No impartir aprobación al escrito de transacción presentada por MYRIAM ASTRID OROZCO GIRALDO frente a CESAR AUGUSTO RAMÍREZ SALINAS, por las razones expuestas.

SEGUNDO: Ordenar dictar sentencia anticipada conforme con el numeral 3 del artículo 278 del CGP.

TERCERO: Dar traslado para que las partes presenten alegatos de conclusión por el término de diez días.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 41** fijado en la página web de la Rama Judicial el **18 DE OCTUBRE DE 2023** a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

4

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: **c937cf2c45aa2afda3ac83bbd9249a53c9aa041d5f831348f87e8ad2b0f2ec79**

Documento generado en 17/10/2023 04:07:01 PM

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