

**REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA**

Santa Marta, diez (10) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

REF: PROCESO VERBAL PROMOVIDO POR RUTH MERCEDES SANTRICH GROSSO CONTRA LUIS HERNANDO CALVO MAHECHA, MARÍA ELSA BORDA DE CALVO, ANDRÉS MAURICIO CALVO, HABITAT ASESORIAS INMOBILIARIAS S.A.S, EDIFICADORA EL PRADO S.A.S, AGROPECUARIA PALMARES G.D S.A.S., PROYECTOS DE DESARROLLO PRODESA S.A.S Y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.

Rad. No. 47-001-31-53-002-2023-00100-00

ASUNTO

Procede esta agencia judicial a pronunciarse acerca de la solicitud efectuada por el extremo activo, consistente en que se dé por terminado el presente asunto por transacción.

FUNDAMENTOS DEL PEDIMENTO

Solicita el ejecutado que se termine el proceso y se autorice el retiro de la demanda de la referencia.

Arguye el día 23 de diciembre de 2022 se realizó una transacción entre demandante y de mandados, dándose por superadas las situaciones jurídicas que dieron origen a la demanda, allega como pruebas para demostrar su dicho, copia del contrato de transacción, así como el poder y la autorización emitida por su mandante para transigir.

CONSIDERACIONES

Señala el apoderado de la parte ejecutante que se hace necesario dar por terminado el presente asunto atendiendo que mediante acuerdo celebrado entre las partes en litis se materializa una transacción.

De acuerdo a las disposiciones del Código Civil, el art. 2469 señala que la transacción es un contrato en el que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual; por su parte, el art. 312 del Código General del Proceso establece el trámite a seguir para dar por terminado un asunto, en razón a la celebración de dicho acuerdo, y sobre el particular expresa:

"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. 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.

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. Si la transacción solo recae sobre parte del litigio o de la actuación posterior a la sentencia, el proceso o la actuación posterior a este continuará respecto de las personas o los aspectos no comprendidos en aquella, lo cual deberá precisar el juez en el auto que admita la transacción. El auto que resuelva sobre la transacción parcial es apelable en el efecto diferido, y el que resuelva sobre la transacción total lo será en el efecto suspensivo.

Cuando el proceso termine por transacción o esta sea parcial, no habrá lugar a costas, salvo que las partes convengan otra cosa.

Si la transacción requiere licencia y aprobación judicial, el mismo juez que conoce del proceso resolverá sobre estas; si para ello se requieren pruebas que no obren en el expediente, el juez las decretará de oficio o a solicitud de parte y para practicarlas señalará fecha y hora para audiencia.

De la norma en cita se desprende que son las partes quienes tienen la disposición de celebrar una transacción, sin dejar de lado que, solo en el caso que se haya conferido específicamente esta facultad al apoderado, este último lo podrá hacer en nombre de quienes representa.

Y es que el artículo 77 del C.G.P. de forma textual expresa:

“El apoderado no podrá realizar actos reservados por la ley a la parte misma; tampoco recibir, allanarse, ni disponer del derecho en litigio, salvo que el poderdante lo haya autorizado de manera expresa”

Revisando la copia del contrato de transacción allegado, se observa que es mismo es signado por cinco abogados, quienes según se logró evidenciar en el expediente digital, representan a la demandada y algunos de los demandados.

Uno de ellos resulta ser el doctor Cesar Guette Ospino, quien actúa como apoderado de la demandante, a quien de forma puntual le fue conferida la facultad para transigir, de acuerdo a lo señalado en el memorial poder allegado con la subsanación de la demanda y a su vez con la solicitud en estudio, lo que sucede también al revisar el poder otorgado al litigante Orlando Llach Barrera por el representante legal de Habitat Asesorías Inmobiliaria en archivo 29.1.

El otro es Cristian Eduardo León Ramírez, abogado de Agropecuaria Palmares GD S.A.S y Fiduciaria Bancolombia S.A. a quien se le faculta por el primero para transigir según documento visto en archivo 46.1, pero que no sucede lo mismo en cuanto al segundo demandado ya que en el poder en archivo 43.2 del expediente digital, no se hizo manifestación expresa de la facultad en cita.

La demanda Edificadora El Prado S.A.S actúa directamente a través de su representante legal quien acredita ser abogado, por lo que se debe entender entonces que este cuenta con la posibilidad de transigir.

En el caso del doctor Gustavo Tolosa Santos, reposa en los archivos digitales 37. y 38. del expediente digital poder conferido por los accionados Luis Hernando Calvo Mahecha y Andrés Mauricio Calvo para que los represente en este asunto, documento donde se referencia entre las facultades conferidas "Mi apoderado queda facultado expresamente para recibir en mi nombre, desistir, sustituir, reasumir, conciliar, proponer conciliación, apelar y en fin todas las necesarias para el mejor desempeño de sus funciones, en especial las facultades de los artículos 74,75,76,77 y ss del C.G. del P.",

Resulta claro entonces que, en el caso de alguno de los juristas, estos no cuentan con facultad expresa de disponer del derecho en litigio por cuenta de sus representados, y por ende su firma impuesta en el contrato de transacción no obliga a estos últimos, hasta tanto no demuestre que le transmitieron dicha potestad a su mandatario.

Son demandados también en este asunto la señora María Elsa Borda de Calvo y Proyectos de Desarrollo Prodesa S.A.S., quienes obligatoriamente deben hacerse parte de la transacción, se echa de menos entonces que la primera y el representante legal de la segunda hubieran hecho parte de la negociación ya que sus firmas no reposan en el documento, así como tampoco están representados por abogados que la signen.

Por otra parte, atendiendo propiamente el texto de la transacción en las cláusulas A) a D) del contrato, se dice:

"A.- los demandados Luis Hernando Calvo Mahecha mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía N° 19.200.536, María Elsa Borda De Calvo mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía N° 41.585.736 y Andrés Mauricio Calvo mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía N° 80.133.220 declaran su voluntad de registro de la cesión de los derechos de beneficiario de área en el libro de los derechos fiduciarios a favor de la señora Ruth Mercedes Santrich Grosso, identificada con cedula de ciudadanía N° 36.563.389, del apartamento número quinientos siete (507), parqueadero número diecinueve (19) y deposito número seis (6) del edificio San Marino, ubicado en la calle 24 a N° 2-39 de la ciudad de Santa Marta (Magdalena).

B.- Los apoderados de los demás demandados: EDIFICADORA EL PRADO S.A.S con Nit 900.391.757-8, AGROPECUARIA PALMARES H.D. B. S.A.S con Nit 819001549-7 PROYECTOS DE DESARROLLO PRODESA S.A.S con Nit 802.021.765-5 y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A Nit 830.054.539-0 ACTUANDO COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO P.A EDIFICIO SAN MARINO Nit 830.054.539-0, por autorización de sus representados aceptan dicha cesión de que trata el punto "A" de este documento, sobre: Reconocimiento y registro de cesión en el libro de los derechos fiduciarios como beneficiario de área que efectúan los señores Luis Hernando Calvo Mahecha mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía N° 19.200.536, María Elsa Borda de Calvo mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía N° 41.585.736 y Andrés Mauricio Calvo mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía 80.133.220 a favor de la señora Ruth Mercedes Santrich Grosso, identificada con cedula de ciudadanía

Nº 36.563.389, debiendo firmarse un OTROSI entre estos y aceptación del FIDEICOMITENTE (EDIFICADORA EL PRADO SAS) quien acepta tal cesión del contrato de beneficio de área de fecha 15 de julio de 2016 a favor de Ruth Mercedes Santrich Grosso identificada con cedula de ciudadanía Nº 36.563.389, sin ningún otro requisito que lo establecido en esta transacción, con lo que se da cumplido lo estipulado en el numeral décimo sexto del contrato de cesión de derechos de beneficio dentro del fideicomiso P.A. EDIFICIO SAN MARINO para la vinculación al proyecto inmobiliario en calidad de beneficiarios de área, suscrito el día 15 de julio de 2016, por EDIFICADORA EL PRADO S.A.S. actuando como mandatario de PALMARES HDB & CIA S.C.A PROYECTOS DE DESARROLLO PRODESA S.A.S y LUIS HERNANDO CALVO MAHECHA, MARÍA ELSA BORDA DE CALVO y ANDRÉS MAURICIO CALVO.

C.- Que el apoderado de la demandante, debidamente autorizado por su representada acepta los términos de la presente transacción.

D.- Que entre los demandados se obligan como prestaciones transaccionales a suscribir los documentos antes mencionados para lo cual se fija el día veintitrés (23) de noviembre del año 2022, así que una vez suscritos los documentos anotados entre las partes, se procederá inmediatamente a:

➤ Legalizar y formalizar la inscripción como beneficiaria de área a favor de la señora Ruth Mercedes Santrich Grosso por parte de: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. actuando como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO P.A. EDIFICIO SAN MARINO, EDIFICADORA EL PRADO S.A.S y sus poderdantes, Luis Hernando Calvo Mahecha, María Elsa Borda de Calvo y Andrés Mauricio Calvo. Debiendo para ello ingresar el respectivo OTROSI que suscriban como beneficiario de área los señores Luis Hernando Calvo Mahecha mayor de edad, identificado con cedula Nº 19.200.536, María Elsa Borda De Calvo mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía Nº 41.585.736 y Andrés Mauricio Calvo mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía Nº 80.133.220 a favor de la señora Ruth Mercedes Santrich Grosso identificada con cedula de ciudadanía Nº 36.563.389 y aceptación de FIDEICOMITENTE (EDIFICADORA EL PRADO SAS) quien avala tal cesión del contrato de beneficio de área de fecha 15 de julio de 2016 para que sea tramitada en el sistema de sala de ventas de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.

➤ Programar con una fecha máxima estipulada para el día nueve de diciembre del año 2022 la Escrituración y registro de los bienes inmuebles. Apartamento Número quinientos siete (507), parqueadero número diecinueve (19) y deposito número seis (6) del edificio San Marino, ubicado en la calle 24 a No 2-39 de la ciudad de Santa Marta (Magdalena) a nombre de la señora Ruth Mercedes Santrich Grosso, inmediatamente sea tramitada en el sistema de sala de ventas de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. la inclusión de la nueva BENEFICIARIA DE AREA de estos inmuebles.

Las partes con la suscripción de los anteriores documentos reconocen los efectos de la transacción de cosa juzgada por el presente acuerdo conforme a los términos del Artículo 2483 del Código Civil, declaran que el presente contrato surte efectos respectos de todas las partes firmantes.

E- Cumplidas las anotaciones conforme al punto inmediatamente anterior, se solicitará a la señora Juez Segunda Civil del Circuito de Santa Marta, aceptar este acuerdo de transacción extraprocesal, dar por terminado por transacción del proceso de RECONOCIMIENTO A PAGO DE DAÑOS PERJUICIOS Radicado 47-001-31-53-002-2022-00100-00 que se ventilan en su despacho y abstenerse de condenar en costas a las partes.

F- Quedarán en firme las disposiciones de este acuerdo conforme se cumplan a cabalidad por parte de los intervinientes lo descrito ampliamente en la cláusula "D" de Este documento."

En este texto se evidencia claramente que, previo a poderse decretar la terminación que aquí se pide, se debió realizar el registro de la cesión de los derechos de beneficiario de área en el libro de los derechos fiduciarios a favor de la señora Ruth Mercedes Santrich Grosso y los demandados tenían que firmar un OTROSI entre ellos, además de la aceptación del FIDEICOMITENTE (EDIFICADORA EL PRADO SAS), gestiones que debían realizarse el día 23 de noviembre de 2022, y una vez materializado lo anterior, debían legalizar y formalizar la inscripción como beneficiaria de área de la actora a través de un Otrosí y programar una fecha para la firma de la escritura y registro de los inmuebles que no podía superar el 9 de diciembre de 2022, condiciones, que se itera, debían cumplirse para darle viabilidad a la solicitud de terminación, pero que con el memorial anexo no se acredita su cumplimiento, máxime cuando el literal E y F del contrato de transacción es claro en ello.

Como consecuencia de lo esgrimido, es claro que no resulta viable acceder a la solicitud en estudio, hasta tanto se acrediten los elementos puestos en consideración en líneas precedente, y corolario de ello, se procederá a negar el requerimiento de terminación elevado por la parte actora.

Por todo lo antes indicado, se

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR la solicitud de terminación del proceso por transacción efectuada por el extremo activo, de acuerdo a lo considerado en líneas precedentes.

SEGUNDO: Una vez ejecutoriado el presente asunto, continúese con el trámite del mismo.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.



MARIELA DIAZGRANADOS VISBAL

JUEZA

Mapr

| |
|---|
| JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA |
| Por estado No. de esta fecha se notificó el auto anterior. |
| Santa Marta, 13 febrero de 2023. |
| Secretaria, _____. |