

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Zapatoca, Santander, seis (6) de abril de dos mil veintiuno (2021).

Entra este Despacho Judicial a resolver la solicitud de terminación del proceso que ha presentado la apoderada judicial del demandante junto con un escrito de transacción que han suscrito el demandante JULIO CESAR BARRIOS ALMEIDA y la demandada ALBA ISABEL OLAVE ZARATE.

1.- Antecedentes.

Mediante apoderada judicial el señor Julio Cesar Barrios Almeida presentó demanda mediante la cual promueve proceso divisorio de venta de bien común en contra de la señora Alba Isabel Olave Zarate.

En los hechos de la demanda se establece que el demandante y la demandada tienen en común y pro indiviso un bien inmueble ubicado en el municipio de Zapatoca en la calle 5 (A) No. 10-11, lote 16 dieciséis, Barrio San Bernardo, predio que se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 326-7206 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zapatoca.

Las partes en controversia adquirieron cada uno el cincuenta (50%) del inmueble en virtud de la liquidación de la sociedad conyugal la cual quedó suscrita mediante escritura pública número 427 del veintitrés (23) de diciembre de dos mil dieciséis (2016) de la Notaría Única de Zapatoca.

La explotación del inmueble ha sido motivo de desavenencias entre el demandante y la demandada, lo que no ha permitido un acuerdo entre las partes, ni un pacto de indivisión temporal, por lo cual, el señor Julio Cesar Barrios Almeida decidió mediante apoderada judicial presentar demanda dentro de la cual pretende que se declare la indivisión del inmueble objeto de este litigio y que de manera consecuente se ordene su venta en pública subasta y que el producto que resultare en dicha subasta se divida conforme al derecho que tenga cada comunero o propietario del inmueble.

Mediante auto del diecisiete (17) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), se inadmitió la demanda, la que fue subsanada dentro del término legal, y posteriormente, en auto del diecisiete (17) de octubre de dos mil dieciocho (2018) se admitió la demanda y se dispuso el traslado respectivo de acuerdo con el artículo 409 del C.G.P. y su registro conforme a lo establecido en el artículo 592 del C.G.P.

Notificada personalmente la demandada señora Alba Isabel Olave Zarate dio contestación a la demanda dentro del término legal sin proponer excepciones de mérito. Revisados por el Despacho lo recaudado probatoriamente en el proceso determinó mediante auto del seis (6) de febrero de dos mil diecinueve (2019) decretar la venta en pública subasta del bien inmueble objeto de la acción ubicado en la Calle 5 (A) No. 10-11, lote dieciséis (16), identificado con matrícula inmobiliaria No. 326-7206 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zapatoca, y a su vez se dispuso decretar el embargo y posterior secuestro del inmueble antes referido teniendo en cuenta el avalúo que fue practicado por el perito (fols. 62 a 66).

Surtida la medida de embargo del inmueble ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zapotoca, enseguida se decretó el secuestro del predio según auto de fecha (14-05-2019) (fol.86), medida cautelar que fue practicada en diligencia llevada a cabo el día treinta y uno (31) del mes de julio de dos mil diecinueve (2019) (fols. 92 a 99).

Reunidos los requisitos legales para decretar y señalar la fecha de celebración de la pública subasta, el Juzgado fijó inicialmente en dos (2) oportunidades el día en que se llevaría a cabo el remate del inmueble, en la primera oportunidad el veintisiete de febrero de dos mil veinte (2020) la cual no fue posible celebrarse por un yerro en el nombre del demandante, y en la segunda oportunidad que fue señalado el día treinta y uno (31) de marzo de dos mil veinte (2020) tampoco fue posible llevar a cabo la pública subasta por la suspensión de términos debido a la emergencia sanitaria causada por el Covid 19 (fols. 104 -110).

En una tercera oportunidad, el Despacho señaló fecha para la celebración del remate el día nueve (9) de febrero de dos mil veintiuno (2021) a la hora de las diez (10:00) de la mañana (fols. 112-113), diligencia que no fue posible llevar a cabo al indicarse erradamente la hora en la publicación del remate según la certificación expedida por Radio LENGUERKE (fol. 120) y lo proferido en auto de fecha (08-02-2021) (fol.121).

La apoderada del demandante en diferentes oportunidades mediante escritos visible a los folios (123 a 126) ha solicitado la terminación del proceso al señalar que las partes de común acuerdo han decidido terminar de manera anormal el proceso. Frente a esta solicitud el Juzgado por medio de auto del veintiséis (26) de febrero de dos mil veintiuno (2021) consideró que antes de proseguir con el trámite respectivo se requiriera a la profesional del derecho para que indicara la forma de terminación anormal del proceso que se pretende conforme lo establece el Código General del Proceso (fo.127).

Finalmente, la apoderada de la parte demandante presentó un escrito señalando que las partes han decidido terminar de manera anormal el proceso mediante una transacción de la cual adjunta el respectivo escrito suscrito por el señor Julio Cesar Barrios Almeida (demandante) y la señora Alba Isabel Olave Zarate (demandada) (fols. 128 - 129).

Ante esta última solicitud de la apoderada de la parte actora entra este Despacho enseguida a resolver lo que en derecho corresponde.

2.- Consideraciones.

El artículo 312 del C.G.P. consagra la transacción como una forma anormal de terminación del proceso. En esta norma se señala que en cualquier estado del proceso podrán las partes transigir la litis y las diferencias que surjan con ocasión del cumplimiento de la sentencia.

Igualmente, establece el artículo citado que para que la transacción produzca efectos procesales deberá solicitarse por quienes la hayan celebrado y deberá dirigirse al Juez que conozca del proceso precisando su alcance y acompañando el documento que la contenga. En el inciso tercero

de la norma referida se precisa que el Juez aceptará la transacción que se ajuste al derecho sustancial y procederá a declarar terminado el proceso si esta se celebró por todas las partes y versa sobre la totalidad de las cuestiones debatidas o sobre las condenas impuestas en la sentencia.

En el inciso cuarto del artículo 312 del C.G.P. se indica que cuando el proceso termina por transacción sea por la totalidad del litigio o de manera parcial, no habrá lugar a costas, salvo que las partes convengan otra cosa.

Teniendo en cuenta los anteriores preceptos legales este Despacho entra a resolver la solicitud que presenta la apoderada de la parte demandante quien pide la terminación anormal del proceso por la transacción que han suscrito los señores Julio Cesar Barrios Almeida (Demandante) y Alba Isabel Olave Zarate (Demandada) y de la cual se ha adjuntado el escrito respectivo al proceso (fol. 129).

Estando el proceso en una etapa previa a la celebración del remate las partes de común acuerdo han presentado un escrito por conducto de la apoderada judicial del demandante dirigido a este Juzgado en el cual demandante y demandada señalan que son propietarios cada uno del cincuenta (50%) del inmueble que es objeto del litigio ubicado en la Calle 5(A) No. 10-11, lote dieciséis (16) del Barrio San Bernardo del Municipio de Zapatoca, predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 326-7206 de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta municipalidad.

Las partes señalan en el escrito de transacción que a pesar de haber tenido inicialmente diferencias en el valor de la venta del inmueble lo que motivó que el señor Julio Cesar Barrios Almeida presentara demanda de división material ahora en una etapa cerca al remate advierten que el precio del bien en la subasta pública podría estar por debajo del precio del inmueble que ellos esperan tener por lo cual han decidido venderlo por un precio de mayor valor y mientras esto sucede el demandante podrá seguir viviendo en el inmueble pagando un arriendo a la demandada con el compromiso de que tanto uno como el otro en calidad de codueños podrán comprar el cincuenta por ciento (50%) del inmueble, y en el caso de que cada parte no pueda comprar a la otra están dispuestos de consuno a venderle el inmueble a un tercero por el valor que se estipule en el momento.

Que ante el acuerdo a que han llegado las partes respecto del proceso que existe y actualmente se tramita han decidido solicitar a este Despacho que se dé por terminado el proceso y se apruebe la transacción y se prescinda de la tasación de costas y la fijación de agencias en derecho para ninguna de las partes.

Revisados los requisitos que se establecen en el artículo 312 del C.G.P. para que sea tenida en cuenta la transacción que ha sido presentada y suscrita por las partes demandante y demandada, el Juzgado considera que se cumplen a cabalidad, por cuanto el escrito está dirigido a este Despacho por las partes que lo suscriben, y lo expuesto versa sobre la totalidad del litigio que era precisamente que el predio de la Calle 5 (A) No. 10-11, Lote dieciséis (16), ubicado en el Barrio San Bernardo de Zapatoca, fuera declarado en indivisibilidad mediante la venta en pública subasta, pretensión que ahora no quieren las partes que se lleve a cabo en sentencia, sino que antes de cualquier pronunciamiento al respecto por este Juzgado, han renunciado de mutuo acuerdo en la

transacción que han suscrito a que se venda el inmueble a través de la pública subasta por lo que han considerado y decidido vender la parte que les corresponde al otro condueño o a un tercero por un precio de mayor valor al que correspondería si se presentara el remate.

Concluye entonces el Despacho, que el escrito que ha sido presentado y suscrito por el demandante señor Julio César Barrios Almeida y la demandada señora Alba Isabel Olave Zarate, visible al folio (129) del expediente por medio de apoderada judicial, reúne los requisitos de ley, por lo que la transacción allí plasmada está llamada a ser aceptada por este Juzgado y por ende, lo solicitado en ese documento dará lugar a la declaratoria de terminación anormal del proceso.

Respecto a las medidas cautelares que fueron decretadas, el Juzgado ordena la cancelación del registro de la demanda y de la medida de embargo que se impartió sobre el bien inmueble objeto del proceso identificado con matrícula No. 326-7206, para lo cual, se dispone que por Secretaría se expida los correspondientes oficios ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zapatoca.

Con relación a la tasación de costas el Juzgado se abstiene de fijarlas teniendo en cuenta que el proceso termina por transacción de las partes y conforme a lo establecido en el inciso cuarto (4º.) del artículo 312 del C.G.P.

Por lo anteriormente expuesto, el JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ZAPATOCA, SANTANDER,

RESUELVE:

PRIMERO: ADMITIR la transacción que han presentado los señores **JULIO CESAR BARRIOS ALMEIDA** identificado con **C.C. No. 5.678.332** (demandante) y la señora **ALBA ISABEL OLAVE ZARATE** identificada con **C.C. No. 28.155.234** (demandada), mediante apoderada judicial.

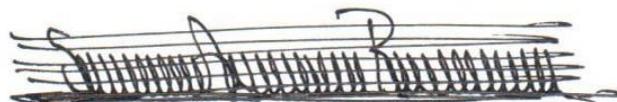
SEGUNDO: DECRETAR la terminación anormal del presente proceso declarativo Divisorio, por la **TRANSACCIÓN** que han presentado por escrito a través de apoderado(a) judicial el demandante señor **JULIO CESAR BARRIOS ALMEIDA** identificado con **C.C. No. 5.678.332** y la demandada señora **ALBA ISABEL OLAVE ZARATE** identificada con **C.C. No. 28.155.234**, y de acuerdo con lo establecido en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: ORDENAR la cancelación de la Inscripción de la demanda en la Oficina de Registro correspondiente y la cancelación de la medida de embargo del bien inmueble objeto del proceso identificado con matrícula inmobiliaria **No. 326-7206** para lo cual se dispone que por Secretaría se expidan los oficios correspondientes ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zapatoca.

CUARTO: No hay lugar a la imposición de costas conforme ha quedado expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

QUINTO: Una vez ejecutoriado el presente auto se ordena el archivo definitivo del presente proceso.

NOTIFIQUESE.



SERGIO AUGUSTO RAMÍREZ SUPELANO
Juez