

**SECRETARÍA.** Señora Juez, paso a su Despacho este proceso de Titulación De La Propiedad, dentro del cual se encuentra varios memoriales: **1)** Transacción firmada por MARÍA YORYENIS GÓMEZ ARAUJO y ROSMARY VITAL ANACHURYS y sus respectivos apoderados, así mismo el poder que otorga la demandada ROSMARY VITAL ANACHURYS al Doctor FRANCISCO JAVIER LARA SABOGAL, solicitud que fue presentada el 14 de febrero de 2022 (fl. 125 y ss). **2)** Misiva de fecha 28 de febrero de 2022 (fl. 130), mediante la cual las partes demandante y demandada, solicitan se cancele la medida cautelar de inscripción de la demanda, registrada en el folio de MI N° 340 40107 del ORIPS, para darle paso al registro de la Escritura Pública constitutiva del contrato de transacción. Y **3)** Escrito de fecha 2 de marzo de 2022 (fl. 131), a través del cual el apoderado judicial de la demandante, adosa un certificado de libertad y tradición de la MI N° 340 40107 del inmueble trabado en esta Litis, en el que se refleja la cancelación de la medida cautelar decretada dentro del proceso ejecutivo N° 2012-00028-00 Anotación N° 005 de 24-05-2012. Sírvase proveer.

Toluviejo, marzo 29 de 2022

LAURA PEREIRA GONZÁLEZ  
SECRETARIA



**JUZGADO PROMISCO MUICIPAL DE TOLUVIEJO-SUCRE**  
**Código 708234089001**

Toluviejo, marzo veintinueve (29) de dos mil veintidós (2022)

Vista la nota secretarial, entra este Despacho a resolver la solicitud presentada por el apoderado judicial de la parte actora, el cual adosa un Contrato de Transacción suscrito por la demandante MARÍA YORYENIS GÓMEZ ARAUJO y su apoderado judicial, la demandada ROSMARY VITAL ANACHURYS, y su apoderado judicial, con miras a que se imprima el trámite del artículo 312 del CGP. Adicional el juzgado se pronunciará sobre la misiva de 28 de febrero de 2022 (fl. 130), donde se solicita la cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda, registrada en el folio de MI N° 340 40107.

Así las cosas el Despacho pasará a estudiar el Contrato de Transacción, basado en el artículo 2469 del Código Civil, suscrito entre MARÍA YORYENIS GÓMEZ ARAUJO

y ROSMARY VITAL ANACHURYS y sus apoderados judiciales, en el cual ventilaron lo siguiente:

### **ORIGEN DE LOS HECHOS**

Que dicha transacción cobija todos los hechos que originaron el presente proceso, entre otros: **1)** Que mediante contrato de compraventa de fecha 6 de octubre de 2006, la demandante **MARÍA YORYENIS GÓMEZ ARAUJO**, le compró al señor **EVER AGUILIO BUELVAS BUSTAMANTE**, el bien inmueble ubicado en la carrera 4 B N° 3ª – 14 del municipio de Toluviejo, cuyos linderos y medidas son: por el **FRENTE DE SU ENTRADA**: Calle de por medio, con predios de **ELVIA POLO Y MERCIDA FERIA** con medida de 9.10 metros. **POR LA IZQUIERDA**: Con **ANTONIO ZABALA**, mide 14.90 metros. **POR LA DERECHA**: Con predio de **FREDY BELTRAN**, mide 14.90 metros. Y **POR EL FONDO**: Con predios de **ADRIANO FERIA**, mide 8.90 metros, el cual tiene un área total de 134.10 metros cuadrados y se encuentra identificado con la M.I. N° 340 40107 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo. Que la actora se encuentra en calidad de poseedora, desde el año 2006, es decir, ejerciendo actos de señora y dueña, siendo su posesión libre, no clandestina, pública, pacífica, e ininterrumpida. **2)** Que en virtud de lo anterior la parte actora inició proceso de titulación de la propiedad en el año de 2013. **3)** Que el 14 de febrero de 2019 este despacho admitió la demanda, para lo cual **ORDENÓ** la notificación de la parte demandada **ROSMARY VITAL ANACHURYS** y a las **PERSONAS INDETERMINADAS**. Y se ordenó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria N° 340-40107 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, lo cual fue comunicado a través de Oficio N° 0533 de 18 marzo de 2019. **4)** Que una vez trabada la Litis, la demandante **MARÍA YORYENIS GÓMEZ ARAUJO**, ha recibido una propuesta de la demandada **ROSMARY VITAL ANACHURYS**, luego de varias deliberaciones, orientadas a ponerle fin a este litigio.

### **OBJETO DE LA TRANSACCIÓN**

**1)** Que las partes en contienda han convenido en celebrar contrato de transacción por lo que la demandada **ROSMARY VITAL ANACHURYS**, reconoce la posesión de la demandante **MARÍA YORYENIS GÓMEZ ARAUJO**, sobre el bien inmueble pretendido, de manera pública, pacífica, e ininterrumpida. Y por ello ha decidido trasladar su propiedad en cabeza de la demandante **MARÍA YORYENIS GÓMEZ ARAUJO**, a título de **TRANSACCIÓN**.

Parágrafo primero: Que se trata de un predio ubicado en la carrera 4 B N° 3ª – 14 del municipio de Toluviejo, cuyos linderos y medidas son: por el **FRENTE DE SU ENTRADA**: Calle de por medio, con predios de **ELVIA POLO Y MERCIDA FERIA** con medida de 9.10 metros. **POR LA IZQUIERDA**: Con **ANTONIO ZABALA**, mide 14.90 metros. **POR LA DERECHA**: Con predio de **FREDY BELTRAN**, mide 14.90 metros. Y **POR EL FONDO**: Con predios de **ADRIANO FERIA**, mide 8.90 metros, identificado con la M.I. N° 340 40107 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo y referencia catastral N° 70823010000000062000800000000.

Parágrafo segundo. La transferencia antes indicada se realiza como cuerpo cierto. Situación que es conocida y aceptada por los comparecientes.

Parágrafo tercero: Que la demandada ROSMARY VITAL ANACHURYS, reconoce el auto admisorio de la presente demanda de titulación de predio, de data 14 de febrero de 2019, por lo que se da por enterada y renuncia expresamente a contestar la demanda y proponer excepciones y en consecuencia se compromete a firmar la Escritura Pública constitutiva del contrato de transacción.

**2)** Que la demandante MARÍA YORYENIS GÓMEZ ARAUJO, se compromete a entregarle a la demandada ROSMARY VITAL ANACHURYS la suma de CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (5.000.000,00), dentro de los 30 días calendario a la firma del contrato de transacción y simultáneamente a la firma de la escritura pública de tal convención, con miras a evitar la prolongación del proceso. Y renuncia a formular cualquier acción judicial o administrativa que involucre el predio ocupado.

**3)** Que la demandada ROSMARY VITAL ANACHURYS, con C.C. N° 64.704.911 RENUNCIA se compromete a firmar todos los documentos requeridos para perfeccionar la transferencia de la propiedad del inmueble a favor de la demandante MARÍA YORYENIS GÓMEZ ARAUJO, hasta que se materialice su respectivo registro en la ORIP de Sincelejo. Y que para acreditar un eventual incumplimiento bastará demostrar un requerimiento y la inobservancia de este.

**4)** Que las contratantes se comprometen a asumir los gastos de protocolización de la Escritura Pública de Transacción, en partes iguales, siempre y cuando tales gastos no superen los \$300.000,00, caso contrario serán asumidos por la demandante MARÍA YORYENIS GÓMEZ ARAUJO. Y los impuestos de registro serán asumidos también por la demandante.

**5) SOLICITUD DE SUSPENSIÓN DEL PROCESO.** Que mientras se perfecciona la transacción invocada, mediante la correspondiente inscripción en el folio de MIN° 340 40107 en la ORIPS, se obligan a **SUSPENDER** el Litigio en curso, en los términos dispuestos en el artículo 161 del Código General del Proceso, por el término de TREINTA (30) días calendarios y/o hasta que se verifique la inscripción ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo-Sucre; para tal efecto, bastará con adosar al expediente un ejemplar del contrato.

**PARAGRÁFO ÚNICO:** Si una vez protocolizada la Escritura Pública de Transacción, han transcurrido 60 días calendarios, no se ha hecho la inscripción advertida ante el ORIP, la demandada **ROSMARY VITAL ANACHURYS**, podrá solicitar al juzgado la **TERMINACIÓN** de esta solicitud, citada en líneas que anteceden.

**6) SOLICITUD DE TERMINACIÓN DEL PROCESO.** Que una vez se encuentre hecha la inscripción del contrato de transacción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, cualesquiera de las **PARTES**, podrá radicar ante el juzgado el memorial donde se solicite la terminación anticipada del proceso, manifestando que renuncian de manera expresa a la condena en costas, agencias

en derecho, o cualquier otra similar. En cualquier evento, si alguno de los contratantes llegase a ser condenado en costas, agencias en derecho o cualquier otra similar, los **COMPARECIENTES** se obligan a no iniciar ningún tipo de acción de cobro -incluido cualquier clase de incidente dentro del proceso principal- ni cualquier otra similar.

**7) REGISTRO DEL CONTRARO DE TRANSACCIÓN EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO:** Las Partes solicitan ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, el registro de la transferencia del derecho de dominio y propiedad del inmueble con MI N° **340-40107**, a título de transacción, el cual figura a nombre de la señora **ROSMARY VITAL ANACHURYS**, a favor de **MARIA YORYENIS GOMEZ ARAUJO**, con C.C. N° 50.908.793, una vez protocolizada la Escritura Pública.

**8) ESCRITURA PÚBLICA:** La Escritura Pública, constitutiva del Contrato de transacción será firmada por las partes en la Notaría Única de Toluviéjo, el 28 de febrero del año 2022, a las 10 a.m.

**9) CLÁUSULA DE INCUMPLIMIENTO:** El incumplimiento de una de las partes, dará lugar a una indemnización por la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS \$10.000.000, a favor de la parte afectada.

**10)** Que la presente transacción hace tránsito a cosa juzgada y presta mérito ejecutivo, de conformidad con lo dispuesto en el Código General del Proceso y en las normas que la complementen o adicionen.

#### **PARA RESOLVER SE CONSIDERA:**

En el proceso civil colombiano las partes siempre que sean capaces, como ocurre en este caso, gozan de facultad de disposición.

De conformidad con lo normado en el artículo 2469 del Código Civil, las partes pueden acudir a un acuerdo directo cuando procuran solucionar una controversia jurídica. Este acuerdo se denomina contrato de transacción.-

El aludido artículo 2469 del Código Civil, define la transacción, así:

*"Artículo 2469.- Definición de la transacción.- 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. "-*

De lo anterior se concluye que la transacción es una solución alternativa de conflictos y que el acuerdo logrado a través de dicha figura tiene la fuerza vinculante de un contrato que determina los términos de cumplimiento que corresponden a la relación en conflicto.

De acuerdo con el diccionario jurídico, derecho litigioso es aquel cuya existencia, contenido condiciones o efectos son objeto de un juicio intentado ante un tribunal.

Es por tanto la materia en este tipo de contrato, la cesión de los derechos personales o reales que se controvierten en un juicio y sobre el cual las partes

están en capacidad legal de celebrar el contrato de transacción, el cual no debe ser contrario a la ley, al derecho público, ni a las buenas costumbres.

Como contrato o convención, según el artículo 1495 del Código Civil, es "*... un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa*", las concesiones que las partes hagan deben ser en forma recíproca, por ello pueden llegar al acuerdo.

El artículo 312 del Código General del Proceso, permite que en cualquier estado del proceso las partes pueden transigir la litis y que para que esta produzca efectos procesales, deberá presentarse solicitud escrita por quienes la hayan celebrado, tal como se dispone para la demanda, dirigida al juez que conozca del proceso, precisando sus alcances o acompañando el documento que la contenga. El juez aceptará la transacción que se ajuste a las prescripciones sustanciales y declarará terminado el proceso, si se celebró por todas las partes y versa sobre la totalidad de las cuestiones debatidas, quedando sin efecto cualquier sentencia dictada que no estuviere en firme. Cuando el proceso se termine por transacción no habrá lugar a costas, salvo que las partes convengan otra cosa.

Conforme a lo dispuesto en el numeral 10º) del artículo 365 del C.G.P. "*las estipulaciones de las partes en materia de costas se tendrán por no escritas. Sin embargo podrán renunciarse después de decretadas y en los casos de desistimiento o transacción.*"

Y por último se tiene que el artículo Artículo 161 del C. G. P. consagra la Suspensión del proceso, así:

El juez, a solicitud de parte, formulada antes de la sentencia, decretará la suspensión del proceso en los siguientes casos:

1. Cuando la sentencia que deba dictarse dependa necesariamente de lo que se decida en otro proceso judicial que verse sobre cuestión que sea imposible de ventilar en aquel como excepción o mediante demanda de reconvencción. El proceso ejecutivo no se suspenderá porque exista un proceso declarativo iniciado antes o después de aquel, que verse sobre la validez o la autenticidad del título ejecutivo, si en este es procedente alegar los mismos hechos como excepción.
2. Cuando las partes la pidan de común acuerdo, por tiempo determinado. La presentación verbal o escrita de la solicitud suspende inmediatamente el proceso, salvo que las partes hayan convenido otra cosa.

PARÁGRAFO. Si la suspensión recae solamente sobre uno de los procesos acumulados, aquel será excluido de la acumulación para continuar el trámite de los demás. También se suspenderá el trámite principal del proceso en los demás casos previstos en este código o en disposiciones especiales, sin necesidad de decreto del juez.

Por su parte el artículo 162 del CGP dice: Decreto de la suspensión y sus efectos

Corresponderá al juez que conoce del proceso resolver sobre la procedencia de la suspensión. La suspensión a que se refiere el numeral 1 del artículo precedente solo se decretará mediante la prueba de la existencia del proceso que la determina

y una vez que el proceso que debe suspenderse se encuentre en estado de dictar sentencia de segunda o de única instancia. La suspensión del proceso producirá los mismos efectos de la interrupción a partir de la ejecutoria del auto que la decreta. El curso de los incidentes no se afectará si la suspensión recae únicamente sobre el trámite principal.

En el presente caso, vemos que se cumple con los requisitos indicados por las normas en comento, el apoderado de la parte demandada está facultado para transigir (fl.129), y el de la parte demandante tiene poder para transigir y conciliar (fl. 46), adicional se tiene que también es procedente de conformidad con el artículo 161 del C.G.P., por lo que en sentir del despacho, es dable aceptar la transacción referida, mediante la cual la parte demandada se compromete a firmar la Escritura Pública de Contrato de Transacción, para perfeccionar la transferencia de la propiedad del inmueble a favor de la demandante y a hasta que se materialice su respectivo registro en la ORIP de Sincelejo. Y por su parte la demandante se compromete a entregarle a la demandada la suma de CINCO MILLONES DE PESOS M/C (\$5.000.000,00), dentro de los 30 días calendario a la firma del contrato de transacción y simultáneamente a la firma de la escritura pública de tal convención.

En consecuencia las partes solicitan la suspensión del proceso, por el término de TREINTA (30) días calendarios y/o hasta que se verifique la inscripción de la transacción ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo, en el folio de MI N° 340 40107, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 161 del Código General del Proceso. Y que una vez se allegue al expediente, un ejemplar de la Escritura Pública de Transacción protocolizada, cualesquiera de las **PARTES**, podrá radicar ante el juzgado el memorial donde se solicite la terminación anticipada del proceso, de acuerdo a lo consignado en el documento de transacción de fecha 26 de enero de 2022, suscrito por todos los intervinientes en litigio (ver folios 125 y ss).

Así las cosas, acaeciendo que dentro de la causa se tiene que las partes en conjunto solicitan mediante memorial de 14 de febrero de 2022 y a través de contrato de transacción (fls. 125 y ss), se suspenda el proceso por el término treinta (30) días calendarios, en el entendido de que mientras se perfecciona la transacción aquí tratada, a través de la correspondiente inscripción en el folio de MI N° 340 40107 en la ORIPS (ver CONTRATO DE TRANSACCIÓN de fecha 26 de enero de 2022, con nota de presentación ante la Notaria Séptima del Círculo de Bogotá DC, de fecha 3 de febrero de 2022, y de la Notaría Primera del Círculo de Sincelejo, de fechas 11 y 14 de febrero de 2022 -folios 125 y ss). Y por último invocan que una vez perfeccionado el CONTRATO DE TRANSACCIÓN ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, presentarán la terminación del proceso, para tal efecto, se comprometen a entregar al expediente un ejemplar del contrato perfeccionado.

Siendo procedente lo acordado entre las partes se accederá a ello. En consecuencia de conformidad con el artículo 161 del C.G.P., se dispondrá la suspensión del proceso por los considerandos expuestos.

En armonía con lo antes dicho, este Juzgado

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** ACEPTAR la transacción celebrada extra procesalmente entre las partes que forman este asunto, conforme se expuso en la parte motiva de este proveído. En donde las partes se comprometen a firmar la Escritura Pública de Contrato de Transacción para perfeccionar la transferencia de la propiedad del inmueble a favor de la demandante MARÍA YORYENIS GÓMEZ ARAUJO, hasta que se materialice su respectivo registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo. Y por su parte la demandante se compromete a entregarle a la demandada la suma de CINCO MILLONES DE PESOS M/C (\$5.000.000,00), dentro de los 30 días calendario a la firma del contrato de transacción y simultáneamente a la firma de la escritura pública de la convención.

**SEGUNDO.-** SUSPENDER El presente proceso por el lapso de treinta (30) días, a partir de la fecha de este proveído, por haberlo solicitado expresamente las partes contendientes en esta litispendencia.

**TERCERO:** LEVANTAR la medida cautelar decretada. Consistente en la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria N° 340-40107 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, del predio objeto de este asunto, la cual fue comunicada mediante Oficio N° 0533 de 18 de marzo de 2019. Líbrense las comunicaciones del caso.

**CUARTO:** En su oportunidad fenecido el plazo del tiempo indicado en el ordinal SEGUNDO de este proveído, la parte interesada deberá acreditar que se materializó la Escritura Pública de Contrato de Transacción. Y acreditar que se materializó la misma ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

Una vez se demuestre lo anterior se dispondrá la terminación o en su defecto caso contrario, se dispondrá su reanudación.

**QUINTO:** RECONOCER personería al Doctor FRANCISCO JAVIER LARA SABOGAL con C.C. N° 1.010.194.368 y T.P. N° 226.832 del CSJ, como apoderado judicial de la demandada ROSMARY VITAL ANACHURYS, en los términos y para los efectos consignados en el poder conferido.-

### **NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**



**CARMEN CECILIA CARRILLO ANAYA**

Jueza

**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL  
DE TOLUVEJO-SUCRE**

Providencia notificada a través  
de estado N° 40 de fecha

30 de Marzo de 2022

**LAURA PERBRA GONZÁLEZ**

Secretaria