



JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE VIJES VALLE
Vijes, (V.), nueve (09) de mayo de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO- MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE: MARIA AMPARO CARMONA LEON
DEMANDADO: RODRIGO ÑAÑEZ ZULUAGA
RADICACIÓN No. 2022-00012-00

AUTO INTERLOCUTORIO No.071

El apoderado de la parte demandante, junto con el demandado señor RODRIGO ÑAÑEZ ZULUAGA, han presentado al Despacho un Contrato de Transacción que han celebrado de común acuerdo, surtido frente a las pretensiones invocadas en el proceso de la referencia y como consecuencia de ello, se suspenda el proceso y una vez se cumplan sus cláusulas, éste se termine.

I. ANTECEDENTES

El 07 de febrero de 2022, la señora MARIA AMPARO CARMONA LEON, interpuso demanda Verbal Reivindicatoria de mínima cuantía, mediante apoderado judicial, en contra del señor RODRIGO ÑAÑEZ ZULUAGA, con el fin de reivindicar un lote de terreno de su propiedad, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-523773 de la ORIP, el cual había sido objeto de permuta en el mes de agosto de 2019, habiendo pactado de manera verbal con el demandado que ella le entregaría la cantidad de 7 hectáreas de tierra y el demandado le entregaría una casa de habitación ubicada en este municipio en la calle 7ª No. 6-64, identificada con la matrícula inmobiliaria No. 370-74224 de la ORIP, pero sólo pactaron la entrega de los inmuebles, mas no acordaron fecha para realizar las escrituras. Posteriormente, en el mes de febrero de 2021, el demandado hizo la manifestación de que se iba a resciliar el negocio, convenciendo al esposo de la demandante para que le informara a los inquilinos de la casa de habitación que el canon de arrendamiento ya no sería entregado a la señora MARIA AMPARO CARMONA DE LEON, y que este debería ser entregado al señor RODRIGO ÑAÑEZ ZULUAGA. Que una vez resciliado supuestamente el contrato de permuta, el demandado hizo la manifestación de que no entregaría la finca porque le debían pagar unas mejoras que había realizado, sin que concretara el valor de éstas para posteriormente sostener entre el esposo de la demandante y el demandado enfrentamientos verbales e intimidantes.

Estando el proceso en la etapa de notificación del auto admisorio de la demanda, por parte del apoderado de la parte de la demandante y el demandado, presentan el Contrato de Transacción, respecto a las pretensiones debatidas en el proceso.

II. CONSIDERACIONES:

La transacción se encuentra definida en el artículo 2469 del C. Civil y señala:

“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 acuerdo a lo anterior, la jurisprudencia ha considerado que el contrato de transacción implica la existencia de un litigio presente o eventual, en donde las partes convienen en culminar o precaver en todo o en parte mediante su decisión voluntaria, acto jurídico que conlleva a recíprocas a cargo de los contratantes.

Respecto a lo anterior, se ha dicho que este acuerdo de voluntades en realidad es un negocio jurídico a través del cual se extinguen total o parcialmente las obligaciones y que, a pesar de la redacción de la norma civil, su elemento esencial y distintivo lo constituyen las concesiones recíprocas entre las partes.

El Código General del Proceso, en su artículo 312 regula la figura de la Transacción es una de las modalidades de terminación del proceso. Conforme lo anterior deben examinar los presupuestos para que esta figura proceda

Al respecto considera necesario mencionar los elementos indispensables para la procedencia de la transacción, esto es que exista entre las partes un derecho litigioso eventual o pendiente de resolver, que el objeto a negociar no tenga el carácter de un derecho incierto e indiscutible y que el acto jurídico sea producto de la voluntad libre de las partes, además que lo acordado genere concesiones recíprocas y mutuas.

En el caso sometido a estudio el derecho litigioso se encuentra presente, pues deviene de la demanda de Acción Reivindicatoria presentada por la señora MARIA AMPARO CARMONA LEON, contra el señor RODRIGO ÑAÑEZ ZULUAGA, en donde pretende reivindicar el lote de terreno de su propiedad, identificado con la matricula inmobiliaria No. 370-523773 de la ORIP, que había sido objeto de una permuta verbal, en donde el demandado entregaría un inmueble ubicado en la calle 7ª No. 6-64, identificado con matricula inmobiliaria No. 370-74224 de la ORIP, permuta esta, que según se dice, fue incumplida por el demandado en este proceso, señor RODRIGO ÑAÑEZ ZULUAGA, al no hacer entrega de este último inmueble relacionado.

De lo anterior se desprende que el objeto a negociar, no tiene carácter de un derecho incierto e indiscutible, tampoco que el acto jurídico no sea producto de la voluntad libre entre las partes y de igual manera, se tiene que el contrato de transacción presentado, a su lectura, se observan concesiones recíprocas.

Además de lo anterior, el apoderado de la parte demandante, de acuerdo al poder que, para iniciar la demanda de Acción Reivindicatoria, tenía facultad expresa por parte de la señora MARIA AMPARO CARMONA LEON, de llevar a cabo la transacción.

Conforme a lo expuesto, se tiene que, en el Contrato de Transacción sometido a estudio, se han acordado obligaciones recíprocas que aún no se han cumplido, como quiera que el señor RODRIGO ÑAÑEZ ZULUAGA, ha pactado entregar el inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No. 370-523773 de la ORIP, el próximo 21 de mayo de 2022 a la señora MARIA AMPARO CARMONA LEON, y ésta última se ha comprometido a pagarle al señor RODRIGO ÑAÑEZ la suma de \$35.000.000 el próximo 21 de octubre de 2022.

Así las cosas, en razón a que aún no se ha cumplido el acuerdo a que han llegado las partes en el contrato de transacción, no podría el Despacho en manera alguna, terminar el proceso, hasta tanto no se cumplan las clausulas contenidas en el mismo. Lo que compete en este momento procesal al Despacho es como lo pactaron las partes, suspender el proceso, hasta que se verifique el término pactado entre las partes, para el total cumplimiento del Contrato de Transacción, esto es, hasta el 21 de octubre de 2022, conforme a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 161 del C. General de Proceso, además de la aceptación por parte del Despacho del precitado Contrato de Transacción, ordenando su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Santiago de Cali.

En consecuencia, se,

III. RESUELVE:

PRIMERO: SUSPENDER el presente proceso, a partir de la fecha y hasta el 21 de octubre de 2022, conforme han acordado las partes en el Contrato de Transacción y hasta tanto se verifique el cumplimiento del mismo, conforme a lo dicho en la parte considerativa de este proveído.

SEGUNDO: ACEPTAR el contrato de Transacción suscrito entre los señores RODRIGO ÑAÑEZ ZULUAGA y MARIA AMPARO CARMONA LEON, de acuerdo a lo dicho en esta providencia.

TERCERO: Conforme a lo solicitado por las partes en este proceso, se ordena la inscripción del Contrato de Transacción, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Santiago de Cali.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA JUEZ

