



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

AC5841-2021

Radicación n.º 68001-31-03-009-2016-00283-01

Bogotá, D. C., siete (07) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).-

La Corte decide lo pertinente sobre la petición de culminación del proceso por transacción, formulada por el apoderado de la demandada **SANDRA JANETH OLARTE MATEUS**, acá recurrente en casación, dentro del juicio declarativo de pertenencia adelantado por **RAMIRO ANTONIO OLARTE MATEUS** frente a ésta, **MARÍA LIGIA MORENO IBARRA, LUIS FERNANDO LUNA LINEZ**, y la sociedad **VIDRIOS TEMPLADOS Y LAMINADOS DE SANTANDER LTDA.- VITELSA S.A.**

ANTECEDENTES

1. El accionante en este proceso solicitó declarar que es propietario del 22.22% del inmueble ubicado “*en la manzana I del Parque Industrial de Bucaramanga, Vereda Río de Oro o Chimita, Zona Industrial, sobre el margen oriental del Río de Oro*”, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-205138, por haberlo adquirido por prescripción adquisitiva de dominio. En consecuencia, deprecó registrar la correspondiente sentencia en el citado folio, y cancelar el embargo registrado en éste con ocasión del proceso ejecutivo

singular con radicado No. 2013-00283, el cual se tramita ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de la aludida ciudad¹.

2. Luego de surtidas las etapas pertinentes, la primera instancia culminó con sentencia del 20 de agosto de 2019, en la que el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Bucaramanga dispuso: **i)** declarar que el actor adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el 22.22% del bien objeto del litigio, perteneciente a la demandada Sandra Janeth Olarte Mateus y, en consecuencia; **ii)** ordenar la inscripción del fallo en el folio de matrícula inmobiliaria, una vez ejecutoriado este; **iii)** levantar la medida cautelar decretada en el proceso; y **iv)** condenar en costas a la referida convocada².

3. La apelación interpuesta por dicha demandada fue desatada por el Tribunal mediante fallo del 2 de septiembre de 2020, en el que se confirmó el veredicto del *a-quo*³.

4. El 7 de septiembre siguiente, el *ad-quem* concedió el recurso de casación planteado por la apelante Olarte Mateus⁴, y la Corte lo admitió el 15 de febrero del presente año⁵.

5. Luego de allegada la demanda para sustentar la impugnación extraordinaria dentro del término concedido, el apoderado de la recurrente solicitó la terminación del proceso

¹ Archivo CUADERNO PRINCIPAL - folios 106 al 543.pdf, carpeta CUADERNO JUZGADO, págs. 653 a 679.

² Archivo CP_0820145530345.wmv, Min. 49:28 a Min. 50:59, ibídem.

³ Archivo 691.2019 Pertenencia - acta de audiencia.docx.pdf, CUADERNO TRIBUNAL.

⁴ Archivo AUTO CONCEDE CASACION.pdf, *Cit.*

⁵ Archivo 04. 68001-31-03-009-2016-00283-01 ADMITE RECURSO, CUADERNO CORTE.

por transacción, para lo cual adjuntó la respectiva convención, suscrita por ésta y el demandante, en la que acordaron:

“(…)

TERCERA: Con el objeto de **TERMINAR EXTRAJUDICIALMENTE LOS LITIGIOS PENDIENTES**, y anteriormente señalados, hemos convenido en celebrar el presente **CONTRATO DE TRANSACCION**, por lo cual: **A= Respecto del PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA**, siendo **DEMANDANTE: RAMIRO ANTONIO OLARTE MATEUS y DEMANDADOS: SANDRA JANETH OLARTE MATEUS, VITELSA S.A., LUIS FERNANDO LUNA LIPEZ y OTRA** persona, proceso que inicialmente fue repartido al **JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**, en donde se le dio el **RADICADO: 68001 31 03 009 2016 00283 01**. En la actualidad, este proceso se encuentra en trámite del **RECURSO DE CASACIÓN** ante la **HONORABLE CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**, bajo el estudio del **Honorable Magistrado, Dr. ALVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO**, (...): Los aquí firmantes **PACTAMOS: 1°= El 22.22% del inmueble ubicado en la manzana I del Parque Industrial de Bucaramanga, Vereda Rio de Oro o Chimita, Zona Industrial, sobre el margen oriental del Rio de Oro, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 300-205138 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, seguirá o volverá a ser del dominio o propiedad de la señora SANDRA JANETH OLARTE MATEUS**, por lo tanto, se les solicitará al operador judicial que apruebe tal acuerdo que se le oficie a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, comunicándole tal decisión; **2°= La renta, frutos o emolumentos que se obtengan de ese inmueble, serán repartidas por partes iguales entre la señora SANDRA JANETH OLARTE MATEUS y el señor RAMIRO ANTONIO OLARTE MATEUS. PARÁGRAFO:** En la actualidad la empresa **VIDRIOS TEMPLADOS Y LAMINADOS DE SANTANDER S.A. VITELSA S.A.**, adeuda los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), por lo cual, una vez aprobada la presente transacción, por las citadas instancias judiciales, la señora **SANDRA JANETH OLARTE MATEUS** presentará a **VIDRIOS TEMPLADOS Y LAMINADOS DE SANTANDER S.A. VITELSA S.A.**, las respectivas facturas, y una vez reciba el pago de los cánones adeudados y los que se sigan causando, le entregará el cincuenta por ciento (50%) de lo recibido al señor **RAMIRO ANTONIO OLARTE MATEUS**, a más tardar dentro de los dos (2) siguientes; **3°= En el evento que FINALICE O TERMINE el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO con la Empresa VIDRIOS TEMPLADOS Y LAMINADOS DE SANTANDER S.A. VITELSA S.A.**, la señora **SANDRA JANETH OLARTE MATEUS** se obliga a pagar la totalidad de las cuotas de administración y los servicios públicos domiciliarios del inmueble ubicado en el **“CONJUNTO RESIDENCIAL SIERRA IMPERIAL –**

PROPIEDAD HORIZONTAL –, APARTAMENTO 1701, ubicado en la CARRERA 38 A No. 48 A – 05, Barrio Cabecera del Llano de Bucaramanga, distinguido con la matrícula inmobiliaria número **300-287291** de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA. **PARÁGRAFO:** Esta obligación subsistirá hasta que se vuelva a arrendar la Bodega que hoy ocupa VITELSA S.A. Y si un nuevo arrendatario da por finalizado el contrato, nuevamente la señora **SANDRA JANETH OLARTE MATEUS** asumirá el pago de las cuotas de administración y servicios públicos del apartamento de SIERRA IMPERIAL P.H.; **4°=** La señora **SANDRA JANETH OLARTE MATEUS** se obliga a que la señora **HILDA MARINA MATEUS HERNANDEZ** transfiera a favor del señor **RAMIRO ANTONIO OLARTE MATEUS** o de la persona que él indique, y sin ningún costo para el señor **OLARTE MATEUS**, la porción o porcentaje de que es propietaria en el Local Residencias ubicado en la CARRERA 14 NÚMERO 33-75 de la ciudad de Bucaramanga, distinguido con la matrícula inmobiliaria número **300-194730** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y el Código Catastral 68001010101340015901. (...). **CUARTA:** Esta transacción produce el efecto de cosa juzgada en última instancia, de acuerdo con el artículo 2483 del Código Civil, y conlleva la renuncia general de todo derecho, acción o pretensión por parte de los contratantes. Esta convención cubre todos los perjuicios materiales y morales, lucro cesante y daño emergente que pudieren deberse a consecuencia de los procesos señalados o citados en e presente contrato y exonera de toda responsabilidad a los suscribientes. De esta manera, ambas partes se declaran recíprocamente satisfechas”⁶.

6. Conforme con el inciso 2° del artículo 312 del Código General del Proceso, se dio traslado de la solicitud y del contrato de transacción mencionados al extremo actor y los demás integrantes de la parte pasiva, quienes, por separado, ratificaron⁷ y coadyuvaron⁸ lo pedido, respectivamente.

CONSIDERACIONES

1. Cabe destacar, preliminarmente, que en el marco de este recurso extraordinario a cada una de sus fases y actuaciones se aplica el nuevo Estatuto Procesal Civil, que

⁶ Archivo 20. TRANSACCION RAMIRO OLARTE, SANDRA OLARTE .pdf, ejusdem.

⁷ Archivo 2016-00283-01 RATIFICA TRANSACCION PODER PAZ Y SALVO-, Cfr.

⁸ Archivo 32. Oficio de Coadyuvancia, Ob.

rige de manera integral desde el 1° de enero de 2016, pues, el litigio donde se dictó la sentencia confutada se tramitó a la luz de dicha disposición, siendo aquel remedio extraordinario formulado el 7 de septiembre de 2020⁹, de ahí que, la transacción acá presentada se examinará bajo la óptica de dicha disposición.

2. En lo sustancial, la institución de la transacción está contemplada en el precepto 2469 del Código Civil, que le asigna la naturaleza de “*un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual*”, texto a partir del cual la jurisprudencia ha destacado que para que se esté en presencia de tal negocio jurídico es preciso el cumplimiento de tres requisitos, a saber: “*1°. Existencia de una diferencia litigiosa, aun cuando no se halle sub júdice; 2°. Voluntad e intención manifiesta de ponerle fin extrajudicialmente o de prevenirla, y 3°. Concesiones recíprocamente otorgadas por las partes con tal fin*” (CSJ, AC, 26 ene. 1996, Rad. 5395; AC, 30 sept. 2011, Rad. 2004-00104-01; y, AC7312-2016).

3. Por su parte, el inciso 1° del artículo 312 de la mentada codificación indica que “[e]n cualquier estado del proceso podrán las partes transigir la litis. También podrán transigir las diferencias que surjan con ocasión del cumplimiento de la sentencia”, y para que produzca efectos procesales, el inciso 2° ibídem prevé que “*deberá solicitarse por quienes la hayan celebrado, dirigida al juez o tribunal que*

⁹ Archivo 691.2019 Memorial apoderado parte dda - interpone recurso extraordinario de casación.pdf, carpeta CUADERNO TRIBUNAL.

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”.

4. Cotejada la petición y el convenio transaccional con las exigencias sustanciales y procesales previstas en el ordenamiento jurídico, se advierte que no es posible acceder a la súplica de terminación del proceso, por cuanto más allá del cumplimiento de la mayoría de requisitos formales y sustanciales, falta uno de los últimos que impide el acogimiento de la petición encaminada a la culminación anticipada de este litigio, pues, en efecto, sabido es que de conformidad con lo previsto en el artículo 2475 del Código Civil, **“No vale la transacción sobre derechos ajenos o sobre derechos que no existen”**, prohibición en la que precisamente no repararon las partes, al incorporar en el acuerdo un compromiso que involucra no solo a un tercero sino además a uno de sus derechos que, por supuesto, no está siendo disputado en esta controversia.

En efecto, en la cláusula tercera, numeral cuarto, las partes acordaron:

“4°= La señora **SANDRA JANETH OLARTE MATEUS** se obliga a que la señora **HILDA MARINA MATEUS HERNANDEZ** transfiera a favor del señor **RAMIRO ANTONIO OLARTE MATEUS** o de la persona que él indique, y sin ningún costo para el señor **OLARTE MATEUS**, la porción o porcentaje de que es propietaria en el Local Residencias ubicado en la CARRERA 14 NÚMERO 33-75 de la ciudad de Bucaramanga, distinguido con la matrícula inmobiliaria número **300-194730** de la Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos de Bucaramanga y el Código Catastral 68001010101340015901. (...)”.

5. Vistas así las cosas, se infiere que el convenio transaccional no satisface la exigencia sustancial mencionada, al involucrar los derechos de **HILDA MARINA MATEUS HERNANDEZ**, tercero en el proceso, y supeditar el acuerdo a que ella, que no es suscriptora de la transacción, transfiera el dominio sobre un inmueble de su propiedad.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil,

RESUELVE

Primero: **NO ACEPTAR** la transacción sobre la que se ha hecho mención en esta providencia.

Segundo: En consecuencia, **DENEGAR** la petición de **TERMINAR** anticipadamente el presente proceso.

Tercero: No condenar en costas.

Cuarto: **RECONOCER** al abogado Marlon Stywar Manrique Mejía como apoderado judicial de la parte demandante, en los términos y para los fines del mandato conferido.

Quinto: Como quiera que quien representaba los intereses judiciales de Luis Fernando Luna Linez y la sociedad Vidrios Templados y Laminados de Santander Ltda. - VITELSA S.A., ha sustituido el mandato conferido, facultad que ciertamente le fue atribuida por la misma, se admite tal disposición. Y como el nuevo apoderado designado acreditó su calidad de profesional del derecho, cumpliéndose así las exigencias de que tratan los artículos 73 y 75 del Código General del Proceso, es del caso reconocer al doctor Enrique Alfredo Moreno Pérez como procurador de los citados sujetos procesales, en los términos y para los fines previstos en el referido documento.

Notifíquese,

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

Magistrado

Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):

Álvaro Fernando García Restrepo

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: 3912D23ADF1DCDB56F723101ED426E3EFFEDDAF47D13C7F680999C26E15D958A

Documento generado en 2021-12-07