



República de Colombia  
**Corte Suprema de Justicia**  
Sala de Casación Civil

**AC823-2022**

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

Bogotá D.C., cuatro (04) de marzo de dos mil veintidós (2022).-

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, **MARIA LIGIA MORENO IBARRA, LUIS FERNANDO LUNA LINEZ**, y la sociedad **VIDRIOS TEMPLADOS Y LAMINADOS DE SANTANDER LTDA.- VITELSA S.A.**

## **I. ANTECEDENTES**

1. El accionante solicitó declarar que es propietario del 22.22% del bien 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, solicitó 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 ciudad<sup>1</sup>.

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 convocada<sup>2</sup>.

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*<sup>3</sup>.

4. El 7 de septiembre siguiente, el *ad-quem* concedió el recurso de casación planteado por la apelante Olarte Mateus<sup>4</sup>, y la Corte lo admitió el 15 de febrero siguiente<sup>5</sup>.

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

---

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

<sup>2</sup> Archivo CP\_0820145530345.wmv, Min. 49:28 a Min. 50:59, ibídem.

<sup>3</sup> Archivo 691.2019 Pertenencia - acta de audiencia.docx.pdf, CUADERNO TRIBUNAL.

<sup>4</sup> Archivo AUTO CONCEDE CASACION.pdf, *Cit.*

<sup>5</sup> 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 le 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”<sup>6</sup>.

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, ratificaron<sup>7</sup> y coadyuvaron<sup>8</sup> lo pedido, respectivamente.

7. Por auto de 17 de diciembre de 2021 el magistrado ponente decidió “**NO ACEPTAR** la transacción sobre la que se ha hecho mención en esta providencia”, al considerar 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**”, y en este asunto, “(...) se

<sup>6</sup> Archivo 20. TRANSACCION RAMIRO OLARTE, SANDRA OLARTE .pdf, ejusdem.

<sup>7</sup> Archivo 2016-00283-01 RATIFICA TRANSACCION PODER PAZ Y SALVO-, Cfr.

<sup>8</sup> Archivo 32. Oficio de Coadyuvancia, Ob.

*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”.*

8. Ejecutoriada la anterior providencia, con fecha 11 de enero de 2022, la Secretaría de la Sala Civil informó al Despacho sobre el ingreso de un memorial mediante el cual “(...) los abogados Marlon Stywar Manrique Mejía y Giobanni de J. Quintero Vence manifiestan que sus poderdantes celebraron contrato de transacción”.

9. Incorporado al expediente se encuentra el mencionado documento, que en el numeral segundo señala:

*SEGUNDO: Como en la TRANSACCION celebrada la demandada SANDRA JANETH OLARTE se obligó a conseguir que la señora HILDA MARINA MATEUS HERNANDEZ “...transfiriera 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”, la demandada, SANDRA JANETH OLARTE MATEUS, obtuvo aceptación de la señora HILDA MARINA MATEUS HERNANDEZ, para cumplir con tal obligación, mediante la suscripción de dos (2) documentos, a saber: A.- Memorial dirigido al Honorable Magistrado en donde se obliga y compromete “... con la señora SANDRA JANETH OLARTE MATEUS, mayor de edad, identificada con la C.C. No. 37.514.853 expedida en Bucaramanga, domiciliada en Bucaramanga, a transferir, a favor del señor RAMIRO ANTONIO OLARTE MATEUS o de la persona que él indique, la porción o porcentaje de soy 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, con el fin que cumpla el CONTRATO DE TRANSACCIÓN celebrado con el citado caballero, el día 13 de Julio de 2021”, y B.- Poder especial, amplio y suficiente, otorgado por la señora HILDA MARINA MATEUS HERNANDEZ a la señora SANDRA JANETH OLARTE MATEUS, para que transfiera al señor RAMIRO ANTONIO OLARTE MATEUS o a la persona que él indique, la propiedad del inmueble, la propiedad del inmueble señalado en el numeral 4°, literal A de la CLÁUSULA TERCERA del CONTRATO DE TRANSACCIÓN.*

10. En consecuencia, se solicita nuevamente por las partes que se acepte la transacción, y se declare la terminación anormal de este juicio.

## **II. 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 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 2020<sup>9</sup>, 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:

---

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

*“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 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 ha de accederse a la súplica de terminación del proceso, por cuanto:

4.1. El memorial se dirigió a la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, autoridad que conoce actualmente del asunto por virtud del recurso de casación interpuesto por la demandada Sandra Janeth Olarte Mateus

frente a una sentencia que le fue desfavorable y que, por lo mismo, no ha alcanzado firmeza.

4.2. El apoderado de la peticionaria remitió la solicitud de terminación anormal del proceso por transacción, en atención a lo dispuesto en el Decreto Legislativo No. 806 de 2020<sup>10</sup>, a través del canal digital dispuesto por esta Corporación para la recepción de documentos, y acompañó también el instrumento que incorpora el aludido convenio, suscrito por aquella y el demandante Ramiro Antonio Olarte Mateus, con firmas debidamente autenticadas ante notario, quienes cuentan con capacidad para suscribirlo.

Así mismo, aunque dicha petición no fue allegada en conjunto por los precursores judiciales de tales sujetos procesales, al correrse traslado de esta a los demás involucrados, se observa que el mandatario del demandante radicó escrito en el que ratifica el contenido del demarcado contrato, así como la voluntad de su mandante en transar la litis, sumado a que el apoderado de Luis Fernando Luna Linez y la sociedad Vidrios Templados y Laminados de Santander Ltda. - VITELSA S.A., arrió misiva en la que coadyuva el citado requerimiento, togados todos que, por demás, cuentan con facultad para transigir.

4.3. El acuerdo al que llegaron los contendientes es sobre intereses patrimoniales susceptibles de disposición, pues decidieron zanjar sus diferencias respecto del 22.22%

---

<sup>10</sup> “Por el cual se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.”



del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-205138, por medio del reconocimiento al demandante **i)** del 50% de la renta, frutos y demás emolumentos que se obtengan de este; **ii)** el pago de las cuotas de administración y servicios públicos domiciliarios de un apartamento ubicado en el Conjunto Residencial Sierra Imperial, en caso de que se dé por terminado por parte del arrendatario (VITELSA S.A.) el contrato de arrendamiento existente; y, **iii)** el compromiso de Sandra Janeth Olarte Mateus para gestionar que Hilda Marina Mateus Hernández transfiera a favor de aquél o del que éste designe el porcentaje que tiene sobre el inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 300-194730, a cambio de que la cuota parte en disputa retorne o siga en cabeza de la demandada Olarte Mateus, quedando ambas partes a paz y salvo y libres de toda responsabilidad.

Ahora, pese a que la transacción presentada tiene como uno de sus objetivos dar por terminado el proceso de pertenencia que acá se trata, en cuyo trámite no sólo se demandó a la peticionaria, recurrente en casación, sino que también se citó por ministerio de la ley a las personas que se crean con derechos sobre la porción del inmueble en disputa, tal circunstancia no trunca la aprobación del mentado acuerdo, comoquiera que lo convenido no afecta los intereses de los demás intervinientes, quienes en su mayoría no se opusieron a lo pretendido por el demandante Ramiro Antonio Olarte Mateus<sup>11</sup>, ya que la cuota parte que tienen en dicho bien no es la que finalmente se otorgó a éste por usucapión

---

<sup>11</sup> Incluido el curador *ad-litem* de los indeterminados.

en dicho juicio, de ahí que, en su mayoría coadyuvaran la solicitud en estudio<sup>12</sup>, sumado a que lo acordado, en lo que toca con la titularidad de la demarcada porción, retorna las cosas al estado en que se encontraban, es decir, en cabeza de la demandada Sandra Janeth Olarte Mateus, por lo que ningún derecho de terceros se ve comprometido con lo pactado.

4.4. El contrato de transacción pone fin a toda la controversia, por expresa disposición de los contratantes.

4.5. Se suma a lo expuesto, la manifestación de **HILDA MARINA MATEUS HERNANDEZ** para comprometerse con las cargas que impone el contrato de transacción, y el poder otorgado para transferir el predio de su propiedad, con lo que se subsana el requerimiento contenido en el auto AC58412-2021.

5. Por consiguiente, al reunir los requisitos previstos por el artículo 312 del Código General del Proceso, se aceptará el contrato de transacción así elaborado y adjuntado a las diligencias y, en consecuencia, se declarará terminado el presente litigio, incluido el trámite del recurso extraordinario de casación, sin lugar a imponer condena en costas por así disponerlo la norma en comento.

---

<sup>12</sup> María Ligia Moreno Ibarra guardó silencio, pero, como se anotó, su porcentaje en el inmueble es del 11.11% (Archivo CUADERNO 3- PRUEBAS PARTE DEMANDANTE.pdf, págs. 63 a 66, subcarpeta Cuaderno No. 3 - pruebas parte demandante, carpeta CUADERNO JUZGADO).

## **DECISIÓN**

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

### **RESUELVE**

Primero: **ACEPTAR** la transacción que sobre la totalidad de la cuestión litigiosa celebrado por la demandada Sandra Janeth Olarte Mateus y el demandante Ramiro Antonio Olarte Mateus, coadyuvada por los demás integrantes del extremo pasivo en este juicio ordinario.

Segundo: **TERMINAR**, en consecuencia, el presente proceso, incluyendo el trámite adelantado ante la Corte.

Tercero: No condenar en costas.

Cuarto: Se reconoce 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.

Sexto: Devolver el expediente al Tribunal de origen.

Notifíquese,

**ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO**

Magistrado

Firmado Electrónicamente

## **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: 5A5F72CAB817C79FE5EA01C683340D1B2608CA8916738FACBF8DB2CB414A26DF**

**Documento generado en 2022-03-04**