

TEMA: CONTRATO DE TRANSACCIÓN - La transacción extraprocesal tiene el juez natural llamado a analizar sus exigencias legales, tanto las sustanciales como las procesales, en consecuencia, no es posible gestar un proceso verbal para hacer nueva presentación del contrato de transacción, que el juez de la causa ya analizó, para que indebidamente vuelva sobre lo actuado, máxime cuando el art. 312 del CGP permite que cualquiera de las partes presente al juez el contrato de transacción para que ponga fin al proceso. /

HECHOS: Entre la demandante (MLNC) y el Conjunto Residencial “Mirador De San Ángel” Propiedad Horizontal, a través de su administradora, se suscribió un contrato de transacción, en el que se establecieron obligaciones para ambas partes; pretende la demandante, que el señor juez disponga el cumplimiento forzoso del precitado contrato y ordene la terminación por pago total de la obligación en los procesos ejecutivos que adelanta la copropiedad en su contra y que fueron objeto de transacción; subsidiariamente, solicitó, se ordene a la PH demandada el cumplimiento de lo pactado en Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del día 17 de septiembre del año 2018, al tiempo que se emita la misma orden de terminación dirigida a los aludidos procesos. El Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, declaro no probadas las excepciones presentadas por la parte demandada; accedió a las pretensiones principales numerales 1, 2 y 3 de la demanda, y, en consecuencia, declarar el incumplimiento del demandado; y ordenó al conjunto residencial a dar cumplimiento a lo acordado en la cláusula cuarta literal C del contrato de transacción celebrado el día 7 de mayo de 2019. Debe establecer la Sala, si se encontraba habilitado el juez de instancia, para resolver las peticiones de la demanda.

TESIS: “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 solo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa”. (...) de los artículos 2470, 2475, 2483, 2485 del C. Civil se infiere que para su configuración legal requiere de los siguientes requisitos en forma concurrente: i) la suscripción de un contrato donde las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual, renunciando así tácitamente a la persecución judicial del derecho controvertido; ii) solamente puede transigir la persona capaz de disponer de los derechos comprendidos en la transacción; iii) se debe realizar sobre derechos que existen y sean propios, o pueden ser ajenos siempre y cuando se realice la transacción por mandato, poder o representación legal o judicial para que tenga validez; iv) debe producir efectos de cosa juzgada; v) la renuncia general de todo derecho, acción o pretensión, deberá sólo entenderse de los derechos, acciones o pretensiones relativas al objeto u objetos sobre que se transige. (...) El cometido del demandante a través de este proceso judicial, era lograr, como pretensiones principales, el cumplimiento de este acuerdo para que el juez ordenara a los jueces civiles municipales la terminación por pago total de la obligación en los procesos ejecutivos que adelanta la copropiedad en su contra, en tanto que, según la demandante, ella cumplió con la obligación que le correspondía, como era la de pagar; subsidiariamente, solicitó, se ordene a la PH demandada el cumplimiento de lo pactado en Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del día 17 de septiembre del año 2018, debiendo presentar a los respectivos despachos judiciales el memorial de transacción para que termine los procesos por pago. (...) Sin embargo, se observa que las pretensiones subsidiarias de la demanda también estaban llamadas al fracaso, pues hallándose sub judice las diferencias patrimoniales litigiosas sobre las cuales versa el acuerdo transaccional, el juez natural para estudiar sus efectos, validez e incidencia no era otro que el de la respectiva causa ejecutiva. (...) Como bien se sabe, la transacción una vez perfeccionada entre las partes, como aquí ocurrió, da certeza a la relación sustancial que lo motiva y produce efectos de dar por terminada la relación que dio origen al mismo, claro está, habiéndose cumplido lo pactado y verificado el pago como condición impuesta a la

ejecutada para terminar el proceso, sin embargo, como tal, ese acuerdo de transacción debe dirigirse por cualquiera de las partes al juez que conozca del respectivo proceso y precisarle sus alcances, habilitándolo para pronunciarse sobre sus efectos procesales. (...) Este tipo de convenios transaccionales no son inusuales. Lo inusual del que sirve de núcleo a esta disputa, es que existiendo ya un pronunciamiento de los juzgados que tramitan los procesos ejecutivos sobre el referido contrato de transacción, se pretenda, por vía de un proceso verbal de conocimiento, desconocer la fuerza vinculante de las decisiones judiciales, pretendiendo que el juez revise el presunto incumplimiento de la PH para ordenarle que presente nuevamente un memorial para que los jueces tramiten por segunda ocasión la terminación del proceso por pago con venereo en el contrato de transacción. (...) Si el artículo 312 del CGP permite que cualquiera de las partes que acordaron la transacción presenten solicitud al juez de la causa para que dé por terminado el proceso, luego, entonces, bajo ninguna posibilidad fáctica y jurídica es posible que se acuda a un juez diferente para que modifique la norma y obligue solamente al demandante a presentar de nuevo un memorial junto con el contrato de transacción, para que el juez que conoció del proceso ejecutivo en este caso, deba volver sobre la decisión ya tomada y la revise, atendiendo por supuesto la sentencia que declaró al deudor cumplido con el pago, pues tácitamente ello implica dar orden indirecta a los jueces para que estudien de nuevo el acuerdo de transacción y den los procesos por terminados, función que no tiene el juez de la presente causa. (...) Como están las cosas, si se estudian en forma serena las pretensiones subsidiarias, ellas no van más allá de pedirle al juez del circuito que le ordene a la Propiedad Horizontal cumplir con una carga procesal del aquí demandante, necesaria para hacer valer la transacción en el respectivo proceso, lo que conlleva de paso que los jueces municipales debían tramitar nuevamente la terminación del proceso por pago de las obligaciones, olvidándose que ese deber o carga ya había sido cumplido por la parte demandada en los procesos ejecutivos. (...) Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley. (...) El acuerdo de transacción donde la Propiedad Horizontal ejecutante se comprometió a llevar a los despachos judiciales los memoriales de terminación de los procesos por pago no tienen la naturaleza de una obligación sustancial ni procesal, sino que simplemente se trata de un deber o carga procesal que ya había sido cumplida por la ejecutada y aquí demandante, cuando sin esperar a que la propiedad horizontal llevara el memorial de terminación al proceso junto con el contrato de transacción, tomó la decisión de hacerlo ella como se lo permite el art. 312 del CGP pero la misma fue rechazada por el juez de aquella causa en silencio de la parte interesada. (...) de acuerdo con el artículo 90 del CGP, era posible que el juez del caso hubiere podido rechazar in limine la demanda, pues si bien allí en las causales de rechazo no aparece de manera expresa que pueda hacerse con base en que las pretensiones son abiertamente infundadas u objetivamente inviables, de todas maneras no lo prohíbe y, en desarrollo de los principios generales del derecho procesal civil, una decisión anticipada va a proteger la economía procesal y evitar un desgaste de jurisdicción, sin que eso implique como algunos lo pregonan en contrario, una talanquera o negación de acceso a la justicia, en contrario, evita que se generen falsas expectativas donde no hay clima de buen derecho, por lo que sin temor puede afirmarse que una pretensión inviable no justifica ser estudiada de fondo por los jueces, para someter al demandado a soportar un proceso que solo le reportaría pérdida de tiempo. (...)

MP: JULIÁN VALENCIA CASTAÑO

FECHA: 06/06/2025

PROVIDENCIA: SENTENCIA

ACLARACIÓN DE VOTO: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA



"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, seis (06) de junio del dos mil veinticinco (2025)

Proceso:	Verbal
Radicado:	05001 31 03 001 2021 00413 01
Parte demandante:	María Lucia Naranjo Correa
Parte demandada:	Conjunto Residencial "Mirador De San Ángel" Propiedad Horizontal
Providencia	Sentencia
Tema:	La transacción extraprocesal tiene el juez natural llamado a analizar sus exigencias legales, tanto las sustanciales como las procesales, en consecuencia, no es posible gestar un proceso verbal para hacer nueva presentación del contrato de transacción -que el juez de la causa ya analizó-, para que indebidamente vuelva sobre lo actuado, máxime cuando el art. 312 del CGP permite que cualquiera de las partes presente al juez el contrato de transacción para que ponga fin al proceso.
Decisión:	Revoca sentencia impugnada y niega pretensiones
Magistrado Ponente	Julián Valencia Castaño

Se ocupa la Sala de decidir el recurso de apelación interpuesto por la Propiedad Horizontal demandada, frente a la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, el día 07 de junio de 2024, en el trámite del procedimiento verbal, incoado por María Lucia Naranjo Correa en contra del Conjunto Residencial "Mirador De San Ángel" Propiedad Horizontal. Función jurisdiccional que se acomete en el siguiente orden,

I. Antecedentes

II. El contrato objeto de la pretensión de cumplimiento

i) Entre la señora María Lucia Naranjo Correa y el Conjunto Residencial "Mirador De San Ángel" Propiedad Horizontal -a través de su administradora-, se suscribió un contrato de transacción, en el que se establecieron obligaciones para ambas partes a saber:

a. La copropiedad Conjunto Residencial Mirador De San Ángel Propiedad Horizontal se comprometió a reclamar la suma de treinta y siete millones de pesos (\$37.000.000,00) correspondientes a el depósito judicial n°413230001828799 por valor de quince millones de pesos (\$15.000.000,00) y el depósito n° 41323000182985 por valor de veintidós millones de pesos (\$22.000.000,00) conforme certificación correspondiente al proceso 2006-0897 del Juzgado 16 Civil Municipal de Medellín expedida el día 25 de julio de 2018.

b. Las partes autorizaron a la señora JENNY CECILIA ACERO GUEVARA para reclamar la suma de treinta y siete millones de pesos (\$37.000.000,00) descrita en el literal anterior.

c. Conjuntamente las partes se obligaron a presentar memorial independiente a los Juzgados que conocen de los procesos, solicitando la terminación de los procesos por pago total de la obligación, la entrega de los títulos a la señora JENNY CECILIA ACERO GUEVARA, el levantamiento de las medidas cautelares y la no condena en costas.

d. Ambas partes se obligaron a renunciar a reconocimientos adicionales a los señalados en este el mencionado acuerdo de transacción

Pretende, entonces, la parte demandante, como pretensiones principales, que el señor juez disponga el cumplimiento forzoso del precitado contrato y ordene la terminación por pago total de la obligación en los procesos ejecutivos que adelanta la copropiedad en su contra y que fueron objeto de transacción. Subsidiariamente, solicitó, se ordene a la PH demandada el cumplimiento de lo pactado en Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del día **17 de septiembre del año 2018**, al tiempo que se emita la misma orden de terminación dirigida a los aludidos procesos.

1. Fundamentos Fácticos. Los hechos de la demanda se sintetizan de la siguiente manera:

1.1. Que, debido al no pago oportuno de las cuotas de administración del apartamento 0101 ubicado en el Conjunto Residencial Mirador De San Ángel PH ubicado en la calle 18 b sur 36-35 en la ciudad de Medellín y del cual la señora María Lucía Naranjo Correa es propietaria, la copropiedad promovió sendos procesos ejecutivos en contra de aquélla:

- i) **PROCESO RADICADO 05001 40 03 016 2006 00897 00** del Juzgado 16 Civil Municipal de Medellín, el cual en la actualidad se adelanta en el Juzgado 9 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Medellín;
- ii) **PROCESO RADICADO 05001 4003 016 2010 00397 00** del Juzgado 16 Civil Municipal de Medellín, el cual en la actualidad se adelanta en el Juzgado 9 de Ejecución Civil de Medellín y,
- iii) **PROCESO RADICADO 05001 40 03 001 2015 00505 00** del Juzgado 1 Civil Municipal de Medellín, el cual en la actualidad se adelanta en el Juzgado 5 de Ejecución Civil Municipal de Medellín.

1.2. Que la asamblea del pasado **17 de septiembre del año 2018** tenía por objeto la presentación de propuesta de pago de esta cartera y allí se llegó a un acuerdo que *“...consistía en pagar el cien por ciento (100%) del capital adeudado a la fecha, descontando el valor de los títulos que se encontraban pagos en el Juzgado, dicho pago se acordó entre las partes que debía llevarse a cabo dentro del mes siguiente a la celebración de esta Asamblea extraordinaria de copropietarios y además se convino que la señora MARIA LUCIA NARANJO CORREA debería asumir los honorarios profesionales causados a la Abogada Beatriz Helena Giraldo Álvarez identificada con cedula de ciudadanía 39.354.283 quien actuó como apoderada CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE SAN ÁNGEL Propiedad Horizontal. Estos honorarios fueron pactados en la suma de siete millones seiscientos mil pesos (\$7.600.000,00)...”*

1.3. Narra que cumplió con todos y cada uno de los ítems acordados, pues consignó la suma de \$56.153.452,00 correspondientes al pago del 100% del capital adeudado y le pagó los honorarios profesionales a la Doctora Beatriz Helena Giraldo Álvarez por valor de \$7.600.000,00, para lo cual existen los respectivos paz y salvos y, con base ello, se celebró contrato de transacción que se suscribió con la finalidad de terminar los procesos judiciales pendientes entre ambas partes por el pago de las obligaciones.

1.4. Que el día 10 de junio de 2019 se celebró reunión de la Asamblea de Copropietarios del Conjunto Residencial Mirador De San Ángel Propiedad, en la cual quedó plasmado: *“DETALLE 101” La señora María Lucia Naranjo firmó el contrato de transacción y los memoriales de terminación de los procesos, la*

abogada espera regrese de viaje para terminar el proceso previo pago de honorarios; ya coordinaron entre ellas”.

1.5. No obstante lo anterior, en la cuenta de cobro 0000001340 correspondiente a septiembre de 2019 se carga a la señora María Lucía Naranjo Correa de manera infundada un valor total a pagar de \$78.037.647,00 y en la cuenta de cobro más reciente (octubre 2021) presenta un valor total de \$155.761.139, cobros que generan un incumplimiento a lo pactado en la asamblea de copropietarios celebrada el día 17 de septiembre 17 de 2018 y al contrato de transacción celebrado entre las partes, pues la copropiedad no cumplió su obligación de solicitar la terminación de los procesos ejecutivos, en contrario, al dársele traslado de la solicitud presentada por la aquí demandante en los juzgados de las causas ejecutivas, manifestó no estar de acuerdo con la terminación de los procesos y, por consiguiente, los juzgados no aceptaron la terminación del proceso por no haber sido solicitada por ambas partes.

1.6. No se logró acuerdo conciliatorio.

2. Actuación procesal. El Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín admitió la demanda mediante providencia del 13 de diciembre de 2021 (cfr. pdf. 17) ordenando su notificación a la parte demandada.

2.1. La Propiedad Horizontal demandada llegó al proceso oponiéndose a las pretensiones de la demanda, señaló que en la asamblea del 17 de septiembre de 2018, quedó claro que la suma de los **\$56.160.000.00**, debía ser cancelada dentro del mes siguiente a la realización de la asamblea general extraordinaria, cifra que si bien fue cancelada según se desprende de los comprobantes de pago aportados por la demandante, no obstante, la propietaria debía también cancelar los honorarios profesionales de la abogada dentro del mismo plazo, es decir, durante el mes siguiente a la realización de la asamblea, sin embargo, los honorarios profesionales solo fueron cancelados en **octubre de 2019**, según recibo de pago expedido por la apoderada. De modo que, ante ese incumplimiento, no podía ser enviado ningún memorial de terminación a los juzgados y menos aún coadyuvar el enviado por la parte demandante María Lucia Naranjo Correa.

Aduce que el cobro correspondiente a los meses subsiguientes al acuerdo, es decir, desde octubre de 2018 y hasta agosto de 2019, se generaron sin intereses, ya que no se tenía conocimiento por parte del Conjunto Residencial Mirador De San Angel P.H., de que no habían sido cancelado los honorarios a la abogada, sino hasta tanto ésta puso en conocimiento de la administración dicha situación y por ello los intereses fueron regenerados y cobrados a la demandante de modo que *“...la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE SAN ANGEL PH, no está en ninguna obligación de suscribir o coadyuvar memorial de terminación del proceso(s), toda vez que el incumplimiento de la obligación por parte de la señora Naranjo Correa genera la no terminación de los procesos y en consecuencia la continuación de los mismos incluyendo lo condonado en la Asamblea, atendiendo al incumplimiento; es decir intereses de mora, costas y agencias en derecho...”*.

Como excepciones blandió las que se dio en llamar: **i)** inexistencia de la obligación por pasiva **ii)** incumplimiento de la obligación por activa; **iii)** buena fe; **iv)** prescripción; **v)** cualquier otra excepción que se demuestre en el trascurso del proceso.

4. La sentencia apelada. Fenecido el trámite del proceso previsto en el C. G. del P., el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín profirió sentencia el pasado 07 de junio de 2024, en la que resolvió:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS LAS EXCEPCIONES presentadas por la parte demandada por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: ACCEDER solamente a las pretensiones principales numerales 1, 2 y 3 de la demanda, y, en consecuencia, declarar el incumplimiento del demandado CONJUNTO RESIDENCIAL “MIRADOR DE SAN ÁNGEL” PROPIEDAD HORIZONTAL del contrato de transacción celebrado el día 7 de mayo de 2019 en la cláusula cuarta literal C.

TERCERO: ORDENAR al demandado CONJUNTO RESIDENCIAL “MIRADOR DE SAN ÁNGEL” PROPIEDAD HORIZONTAL a dar cumplimiento a lo acordado en la cláusula cuarta literal C del contrato de transacción celebrado el día 7 de mayo de 2019 y proceda conforme se obligó a presentar memoriales ante los Juzgados de los procesos ejecutivos así: con radicado 05001 40 03 016 2006 00897 00 del Juzgado Dieciséis Civil Municipal de Medellín el cual en la actualidad se adelanta en el Juzgado

Noveno Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Medellín; con radicado 05001 40 03 016 2010 00397 00 del Juzgado Dieciséis Civil Municipal de Medellín el cual en la actualidad se adelanta en el Juzgado Noveno Civil Municipal de Ejecución de Medellín; y el radicado 05001 40 03 001 2015 00505 00 del Juzgado Primero Civil Municipal de Medellín el cual en la actualidad se adelanta en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Ejecución de Medellín, solicitando lo siguiente: 1) la terminación por pago total de la obligación, 2) la entrega de los títulos a la señora YENNI CECILIA ACERO GUEVARA representante legal del demandado 3) el levantamiento de medidas cautelares sin condena en costas y 4) renunciando a términos de ejecutoria y traslado.

Luego de referir el marco normativo y jurisprudencia de la acción contractual de cumplimiento de contrato, el señor juez tuvo por acreditado el presupuesto de la existencia y validez el acuerdo transaccional a partir de la documental obrante en el expediente y del interrogatorio de parte absuelto por las partes. Seguidamente, aludió a que en la asamblea del pasado 17 de septiembre de 2018, se aceptó la propuesta de pago de cartera apartamento 101 más el 100% de los honorarios de la abogada generados dentro del mes siguiente a la fecha de la reunión, sin embargo, no se previó consecuencia con ocasión de un posible incumplimiento sumado a que la celebración del contrato de transacción fue posterior, el día **07 de mayo de 2019** en cuyas obligaciones no se hace referencia ni se remite al pago de los honorarios de la abogada que, en todo caso, fueron pagados en **octubre de 2019**.

Acentuó entonces en que “...*perfectamente pudo haberse pactado dicha obligación pendiente en dicho contrato de transacción, luego alegar que, porque no fue pagado dentro del mes siguiente a la celebración de la asamblea, como había sido estipulado o acordado en dicha asamblea el 17 de septiembre de 2018 y que ello constituya en sí un incumplimiento a su vez del contrato de transacción es un desatino, por cuanto el contrato referido es muy posterior a la asamblea celebrada y no recogió dentro de las obligaciones y el clausulado del contrato, por parte de la demandante este pago de honorarios, que luego se hizo y se verificó por parte de la demandante en el año 2019...*”

A partir de la prueba allegada al plenario, halló acreditado el cumplimiento de las obligaciones de pago a que se comprometió la demandante y que, en todo caso, si la copropiedad consideraba que se incumplió con lo acordado en la asamblea extraordinaria, no tenía por qué celebrar el contrato de transacción cuyo objeto era dar por terminados los procesos judiciales iniciados en contra de la demandante y no había forma de condicionar esa obligación a que no se pagaron los honorarios a la abogada dentro del mes siguiente a la celebración de la asamblea en septiembre de 2018, dado que la transacción es un contrato autónomo y principal..

Con fundamento en lo anterior, desestimó las excepciones planteadas en la demanda, en tanto iban encaminadas a atacar lo acordado en la asamblea extraordinaria, donde no se podía decir que haga parte inequívoca de las obligaciones contraídas en el contrato de transacción más de 7 meses después de celebrada la asamblea extraordinaria.

Recordó entonces que sólo lo plasmado en el contrato de transacción era objeto de análisis cuya exigibilidad no se hallaba prescrita, pues desde su celebración en 2019 apenas habían transcurrido 5 años. Finalizó advirtiendo de la improsperidad de la pretensión relacionada con la solicitud de terminación de procesos ejecutivos adelantados en contra de la aquí demandante, por cuanto carecía de competencia para ello, además que desbordaba lo establecido en el contrato de transacción en donde se acordó que eran las partes las que debían elevar peticiones solicitando la terminación de los mismos, como tampoco el asunto se trataba de alguna deuda relacionada con las cuotas de administración causadas.

5. El recurso de apelación. Inconforme con lo así decidido, la propiedad horizontal demandada interpuso el recurso de apelación el cual fundamentó en lo siguiente:

Remitió a lo decidido en la asamblea extraordinaria del pasado 17 de septiembre de 2018 se realizó Asamblea General Extraordinaria en donde quedó claro que la suma por valor de \$56.160.000.00 debía ser cancelada dentro del mes siguiente a la realización de la asamblea general extraordinaria, pero también dentro de este plazo debía cancelar los honorarios profesionales de la abogada, mismos que apenas fueron cancelados en octubre de 2019, es decir, un año después.

De esta forma, alega que la transacción *“...estaba condicionada al cumplimiento total de lo aprobado en la Asamblea General Extraordinaria llevado a cabo el 17 de septiembre de 2018, que consistía en el pago total del capital y los honorarios de la abogada que tramitaba en proceso y como ello no se dio, ya que los honorarios solo fueron cancelados hasta octubre de 2019, no podía ser enviado ningún memorial de terminación a los juzgados...”*

Cita disposiciones normativas relativas a los vicios del consentimiento, como son los artículos 1502, 1508 1510 a 1512, 1741 y 1743 del Código Civil, para luego señalar que *“...sin el cumplimiento de lo aprobado en la Asamblea General Extraordinaria de copropietarios no podría para nada llevarse a cabo un contrato de transacción y más aun cuando no había conocimiento del incumplimiento por el CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANGEL PH, pero era de total conocimiento por la señora Naranjo Ochoa, quien indujo al error a la copropiedad...”*

Indica entonces que la transacción no fue presentada en coadyuvancia entre las partes dado que *“...al momento de suscribirse el contrato de transacción, era desconocido para la demandada que la parte actora no había cumplido lo acordado en la asamblea general llevada a cabo en septiembre de 2018...”*

Resalta, así mismo, que conforme las características del acuerdo transaccional, este debe estar fundado mediante concesiones recíprocas, lo que no existió por parte del Conjunto Residencial San Angel PH de modo que *“No es transacción el acto que sólo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa.”* luego *“...no puede considerarse que existe una transacción cuando simplemente una de las partes renuncia a sus derechos mientras la otra no cumple con las obligaciones a su cargo, como es el pago de los honorarios...”*

Remite al artículo 1609 del Código Civil, para señalar que, como reacción a los casos de incumplimiento contractual, el legislador previó la resolución o la terminación del contrato, mecanismos que *“...los despoja del deber de cumplirlo y, cuando ello es pertinente, les brinda la posibilidad de retraer los actos que en desarrollo del acuerdo hubieren verificado...”*

Esbozados de esta manera los antecedentes que dieron lugar a la decisión recurrida, y las razones de disenso que sustentan la alzada, procede la Sala a desatar el recurso con fundamento en las siguientes,

III. Consideraciones

1. Los presupuestos procesales. Encuentra la Sala satisfechos los requisitos o presupuestos procesales para que pueda abordarse el estudio de la apelación interpuesta por la parte demandante, de igual manera, no se observa que en el transcurso del proceso se haya irrumpido en alguna causal de nulidad, además, se les ha permitido a los apoderados de las partes exponer las razones que los llevan a sustentar sus tesis dentro del término de sustentación del recurso de apelación.

2. Pasa ahora el Tribunal a resolver la instancia, para lo cual considera necesario hacer una rememoración de lo que es el contrato de transacción y los efectos que produce su celebración en los procesos judiciales de que se trate.

2.1. De la transacción. La transacción como institución jurídica encuentra definición legal en el artículo 2469 del Código Civil, que es del siguiente tenor: “...*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 solo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa...*”.

En esa línea, de los artículos 2470, 2475, 2483, 2485 del C. Civil se infiere que la transacción requiere para su configuración legal de los siguientes requisitos en forma concurrente, a saber: **i)** la suscripción de un contrato donde las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual, renunciando así tácitamente a la persecución judicial del derecho controvertido; **ii)** solamente puede transigir la persona capaz de disponer de los derechos comprendidos en la transacción; **iii)** se debe realizar sobre derechos que existen y sean propios, o pueden ser ajenos siempre y cuando se realice la transacción por mandato, poder o representación legal o judicial para que tenga validez; **iv)** debe producir efectos de cosa juzgada; **v)** la renuncia general de todo derecho, acción o pretensión, deberá sólo entenderse de los derechos, acciones o pretensiones relativas al objeto u objetos sobre que se transige.

2.2. Además, como cualquier acto de autonomía privada está llamada a tener efecto entre los sujetos que lo celebran, quedando vinculados por su celebración y, **como medio extintivo de obligaciones pendientes**, no produce consecuencias para los acreedores o deudores que no hayan participado en ella, salvedad hecha cuando se trata de garantes, toda vez que la transacción extintiva de la obligación acarrea como corolario la extinción de la garantía aneja. (Art 2406 y 2457 C.C.)³.

2.3. De manera armónica con lo pretéritamente expuesto, en sentencia de 13 de junio de 1996 M.P. Pedro Lafont Pianetta, la Sala de casación civil de la CSJ sentenció que:

“...Conforme a lo expuesto por el artículo 2469 del Código Civil, mediante la transacción pueden las partes dar por terminado extrajudicialmente un litigio pendiente o precaver un litigio eventual, lo que implica que al celebrar ese acto jurídico las partes recíprocamente renuncian parcialmente a un derecho respecto del cual puede surgir o se encuentra en curso un litigio, razón ésta por la cual ha dicho la jurisprudencia de esta Corporación que "para que exista efectivamente este contrato se requieren en especial estos tres requisitos: **1o. Existencia de una diferencia litigiosa, aun cuando no se halle sub júdice; 2o. voluntad e intención manifiesta de ponerle fin extrajudicialmente o de prevenirla. y 3o. concesiones recíprocamente otorgadas por las partes con tal fin**" (Resalto intencional).

Tales circunstancias se dan en los casos de transacción, conciliación y, en general, en todos los negocios de autocomposición litigiosa, pues a voces del artículo 2469 del Código Civil, su cometido es bien claro: evitar el pleito o **su continuidad, si ya había comenzado**.

3. Carácter vinculante de algunos autos interlocutorios. La doctrina que estudia el tema¹, al respecto señala:

4. Del carácter vinculantes de las decisiones judiciales.

¹ Texto tomado de internet: Ensayo Autos Ilegales Mag. Carlos Buitrago, Por Carlos Leonel Buitrago Chávez Magistrado del Tribunal Administrativo del Cauca.

En el curso del proceso se emiten autos y sentencias. Los primeros, salvo excepciones, no resuelven de manera definitiva la controversia, mientras que las segundas sí y, por ello, producen efectos de cosa juzgada. Así aparece del artículo 303 del Código General del Proceso.

Ahora bien, si los autos resuelven algunas situaciones que se presentan en el curso del proceso y llevan a este al momento de la sentencia, en su gran mayoría tienen un carácter instrumental. Y pese a que se emiten bajo tal aspecto, cuando pretenden que avance el proceso, son de mero trámite, **pero hay casos donde resuelven aspectos que no pueden calificarse únicamente con ese rótulo y a ellos se les denomina interlocutorios.**

(...)

Esas decisiones están sujetas a **las normas procesales respectivas, las cuales, entre otros aspectos, permiten controlarlas a través de los recursos y las nulidades. De modo que proferidas sin que se les haga reproche alguno, en principio, se convierten en ley del proceso y deben producir efectos: no se puede concebir un legislador racional que emita normas para que no se cumplan.**

(...) Lo que acontece es que el proceso se compone de muchos y diferentes actos que se encaminan todos a la realización de un fin común. A esta pluralidad de actos se le denomina procedimiento. Pero lo que crea en el **procedimiento la armonía y relación interna entre todos estos actos que la forman, es el fin**; el cual, dicho en otras palabras, ata en una unidad los múltiples actos que constituyen cada procedimiento. El fin consiste en la consecución de un determinado acto jurisdiccional y siendo jurisdiccional este acto final se halla configurado en su naturaleza, en sus consecuencias y en su autoridad, esencialmente por la ley.

Es resultante de la naturaleza expresa del procedimiento que ningún acto procesal produzca efecto en su aislamiento. La eficacia de todos aquellos actos no se alcanza sino merced a su totalidad, debido al influjo que ejercen sobre el fin unitario. A virtud de que cada uno de ellos se encamina a obrar en determinado sentido sobre el resultado final del procedimiento, unos actos

provocan los otros; bien los posteriores dan fuerza a los anteriores; ya los complementan, ya los anulan...

(...)

"Dentro del ordenamiento procesal aparecen dos consecuencias generales:

"1ª Que las resoluciones ejecutoriadas, exceptuadas las sentencias, no vinculan al juez cuando quedan desligadas del conjunto totalitario del procedimiento, en cuanto los efectos de ellas mal pueden tender a la consecución del acto jurisdiccional que ha de constituir el fin del proceso, rompiendo, por lo tanto, su unidad. "

(...)

"Para que cualquier resolución ejecutoriada fuese ley del proceso se requeriría que su contenido estuviese de acuerdo con el continente, o sea, la forma procesal que lo autorizó con mira en la consecución de un fin unitario procesal. Y entonces no sería la ejecutoria del auto sino su conformación integrante de la unidad procesal lo que la haría inalterable.

"Si se pretende razonar a este respecto con apoyo en una analogía imposible de establecer, es necesario tener en cuenta que, así como el contrato no es ley para las partes sino cuando su estructura se conforma a las prescripciones del Código Civil, las resoluciones judiciales 10 ejecutoriadas con excepción de la sentencia, no podrían ser ley del proceso sino en tanto que se amoldaran al marco totalitario del procedimiento que las prescribe" (XLIII, pág. 631).

Y la Corte Constitucional en sede de Tutela precisa en la sentencia **T-1274/05**:

...el carácter vinculante no sólo se predica de las sentencias y de las providencias que ponen fin a una controversia, sino también de las decisiones judiciales, en general, una vez cobran ejecutoria. El alcance de este carácter, sin embargo, no es el de excluir la posibilidad de que las providencias puedan ser controvertidas y modificadas a través del ejercicio de los medios de impugnación que se han previsto en el ordenamiento jurídico, entre los cuales se encuentran los recursos y las nulidades que pueden ser declaradas de oficio o a petición de parte. Así mismo, el carácter vinculante tampoco

conduce a que las decisiones ejecutoriadas atenen al juez *“cuando quedan desligadas del conjunto totalitario del procedimiento, en cuanto a los efectos de ellas mal pueden tender a la consecución del acto jurisdiccional que ha de constituir el fin del proceso, rompiendo, por lo tanto, su unidad”*^[14]. En síntesis, de lo anterior se desprende que el juez sólo puede apartarse de lo decidido en un auto interlocutorio si es la ley la que establece un mecanismo para ello o si la conclusión del proceso que ha de consignarse en la sentencia no armoniza con la decisión previa.

En relación con este punto la doctrina enseña que la revocatoria oficiosa *“bajo ninguna forma está permitida, así se pretenda disfrazar con declaraciones de antiprocesalismo o de inexistencia que la ley no autoriza y que socava el orden del proceso, pues contrarían la preclusión, seguridad y firmeza de la actuación. Liebman expresa que en “los principios generales que rigen el proceso, tal como está establecido por el Código (se refiere al italiano e igual sucede con el colombiano), no se permiten dejar a la discreción del juez el modificar y revocar sus propias providencias cuando el término para el recurso de las partes ha transcurrido. El juez en general puede hacer o no hacer lo que le piden las partes; y sus poderes quedan sometidos a la iniciativa de las partes, en general. Y en particular, en lo que se refiere a la modificación, a la revocación de un acto, de una providencia ya dictada, el juez no puede hacer de oficio sino lo que expresamente la ley le permite; y en general no puede hacer nada que la parte no le haya pedido en forma expresa.”*^[15]

En estas condiciones, es claro que la revocatoria de los autos no es una alternativa o mecanismo para que la autoridad judicial proceda de oficio a enmendar cualquier yerro en el que considere que pudo haber incurrido en el trámite de un proceso; ni tampoco procede a solicitud de parte pues ello comportaría el ejercicio extemporáneo del derecho de contradicción a través de una vía equivocada, esto es, pretermitiendo los términos y los mecanismos estatuidos para ello como es la interposición de los recursos respectivos^[16]. En relación con el tema la jurisprudencia de esta Corte tuvo oportunidad de señalar:

“... se recuerda que un auto ejecutoriado no puede ser revocado por el juez, ya que la ley procesal no establece la revocación ni de oficio ni a petición de parte después de que se produzca la ejecutoria. Tampoco puede declararse la nulidad de un acto después de ejecutoriado, ya que la parte lo consintió si no interpuso recurso o éste se resolvió, quedando ejecutoria el proveído, y a menos que se dé una causa de nulidad que no haya sido saneada.”^[17]

No sobra advertir, en relación con el tema, que las irregularidades que pudieran considerarse constitutivas de alguna nulidad, de conformidad con lo previsto por el artículo 140 del Código de Procedimiento Civil, deben tenerse por subsanadas si no se impugnan oportunamente por medio de los recursos que el propio código establece.

Así, pues, bajo esta perspectiva no cabe duda que en el asunto sometido a examen el juez excedió sus competencias e incurrió en una vía de hecho judicial que, por no poder ser controvertida a través de otro mecanismo judicial -dado que el accionante los agotó todos-, debe ser conjurada por el juez constitucional.

- Sin embargo, no desconoce la Corte que, tal como se argumentó por la autoridad judicial accionada, respecto de la regla procesal de la irrevocabilidad de los autos, la Corte Suprema de Justicia ha establecido por vía jurisprudencial una excepción fundada en que los autos manifiestamente ilegales no cobran ejecutoria y por consiguiente no atan al juez – antiprocesalismo-^[18].

De cualquier manera y si en gracia de discusión se acogiera por la Sala este criterio, se tiene que la aplicación de una excepción de estas características debe obedecer a criterios eminentemente restrictivos, pues de no ser así, so *pretexto* de enmendar cualquier equivocación, el operador jurídico puede resultar modificando situaciones jurídicas constituidas de buena fe respecto de terceros con fundamento en las providencias judiciales y desconociendo con ello normas de orden público, así como el principio de preclusión de las etapas procesales.^[19] De manera que no cabe duda que de admitirse la aplicación de esta excepción, la misma sólo procede cuando en casos concretos se verifica sin lugar a discusión que se está frente a una decisión

manifiestamente ilegal que represente una grave amenaza del orden jurídico y siempre que la rectificación se lleve a cabo observando un término prudencial que permita establecer una relación de inmediatez entre el supuesto auto ilegal y el que tiene como propósito enmendarlo.

4. El debate judicial. Desde el punto de vista jurídico, el caso tiene un elemento que lo hace singular y que obligaba al Juez *a quo* dilucidarlo, a manera de tema primario y relevante: establecer los efectos que produjo la transacción allegada como fuente del derecho reclamado, pues solo así se podría analizar y establecer si surgieron obligaciones y derechos, susceptibles de ser analizados bajo el tamiz de la acción contractual promovida por el dueño de la pretensión.

4.1. De cara al asunto, aparece acreditado en el plenario, que las partes allegaron al expediente un contrato de transacción en el cual se dispuso lo siguiente:

1.OBJETO: El objeto del presente contrato será el de dar por terminado los procesos antes referidos, con el fin de extinguir por pago de la cuotas de administración ordinarias y extraordinarias causadas hasta septiembre 30 de 2018, de la manera acordada por las partes.

2. ESTADO ACTUAL DE LA DEUDA. Una vez recibidos por la copropiedad los dineros depositados en los procesos, a septiembre 30 de 2018, por cuotas de administración ordinarias y extraordinarias la señora LUCIA NARANJO, en su calidad de propietaria del inmueble, queda a paz y salvo a septiembre 30 de 2018.

3. DESCRIPCION DE LOS PROCESOS:

- Radicado No. 2010- 0397 del Juzgado 16 Civil Municipal que se adelanta en el juzgado 09 de Ejecucion Civil Municipal de Medellín.
- Radicado No. 2006-0897 del Juzgado 16 Civil Municipal que se adelanta en el juzgado 09 de Ejecucion Civil Municipal de Medellín.
- Radicado No. 2015-505 del Juzgado 1 Civil Municipal que se adelanta en el juzgado 05 de Ejecucion Civil Municipal de Medellín.

4.2. Se recuerda, que el cometido del demandante a través de este proceso judicial, era lograr, como pretensiones principales, el cumplimiento de este acuerdo para que el juez ordenara a los jueces civiles municipales la terminación por pago total de la obligación en los mencionados procesos ejecutivos que adelanta la copropiedad en su contra, en tanto que, según la demandante, ella cumplió con la obligación que le correspondía, como era la de pagar la suma de \$56.153.452, en razón del pago del 100% del capital adeudado, tal y como se había acordado en la asamblea de copropietarios (pdf. 03), así como también cumplió con el pago de los honorarios profesionales de la Doctora Beatriz Helena Giraldo Álvarez por valor de \$7.600.000 (pdf. 04 y 05) Subsidiariamente, solicitó aquí la demandante, se ordene a la PH demandada el cumplimiento de lo pactado en Asamblea Extraordinaria de

Copropietarios del día **17 de septiembre del año 2018**, debiendo presentar a los respectivos despachos judiciales el memorial de transacción para que termine los procesos por pago.

4.3. Sin embargo, de entrada, se observa que desde el umbral del proceso las pretensiones subsidiarias de la demanda también estaban llamadas al fracaso, merced a la improcedencia de realizar pronunciamiento en determinado sentido en este asunto, pues hallándose *sub judice* las diferencias patrimoniales litigiosas sobre las cuales versa el acuerdo transaccional, el juez natural para estudiar sus efectos, validez e incidencia, no era otro que el de la respectiva causa ejecutiva; además, que no podía el juez *a quo* obligar a la PH presentar un memorial de terminación de los procesos ejecutivos por pago, pues, de conformidad con el artículo 312 del C. G. Del P.

Para que la transacción produzca efectos procesales **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.

El juez aceptará la transacción que se ajuste al derecho sustancial y declarará terminado el proceso, si se celebró por todas las partes y versa sobre la totalidad de las cuestiones debatidas o sobre las condenas impuestas en la sentencia. Si la transacción solo recae sobre parte del litigio o de la actuación posterior a la sentencia, el proceso o la actuación posterior a este continuará respecto de las personas o los aspectos no comprendidos en aquella, lo cual deberá precisar el juez en el auto que admita la transacción. **El auto que resuelva sobre la transacción parcial es apelable en el efecto diferido, y el que resuelva sobre la transacción total lo será en el efecto suspensivo**.

A voces de la Corte Constitucional², el juez natural, es aquel a quien la Constitución o **la ley** le han asignado el conocimiento de ciertos asuntos, así,

² T-685 de 2013

mediante una norma, el Estado le otorga a una autoridad judicial la facultad de resolver un determinado conflicto, de allí que cualquier pronunciamiento emitido por una autoridad a quien no se le ha conferido por el legislador dicha facultad, constituye una afrenta al derecho fundamental al debido proceso.

4.4. Entonces, como bien se sabe, la transacción una **vez perfeccionada entre las partes**, como aquí ocurrió, da certeza a la relación sustancial que lo motiva y produce efectos de dar por terminada la relación que dio origen al mismo, claro está, habiéndose cumplido lo pactado y verificado el pago como condición impuesta a la ejecutada para terminar el proceso, sin embargo, como tal, ese acuerdo de transacción debe dirigirse por cualquiera de las partes al juez que conozca del respectivo proceso y precisarle sus alcances, habilitándolo para pronunciarse sobre sus efectos procesales, pues, a voces de la Corte Suprema de Justicia:

Cuando se celebra fuera del proceso, menester la solicitud expresa de las partes o apoderados debidamente facultados, acompañando el escrito que la contenga, **para que el juzgador controle la plenitud de sus exigencias legales, tanto las sustanciales inherentes a su naturaleza contractual, cuanto las procesales,** y en su caso, exigiéndose licencia judicial, **imparta la autorización o aprobación respectiva, acepte o rechace** (artículo 340, C. de P.C., auto de 5 de noviembre de 1996, exp. 4546)³

3.4.1. En otra ocasión jurisprudencial reiteró que el efecto de la transacción:

(...) **Cuando existe pleito pendiente entre dichas partes, genera también el efecto procesal de poner término a esa litis, para lo cual se requiere incorporar la transacción en el proceso mediante la prueba de su celebración, a fin de que el juez pueda decretar el fenecimiento del juicio.** Este efecto doble y la circunstancia de que por lo regular se asienta el pacto dentro del litigio en curso, le dan a la transacción la apariencia de un simple acto procesal, pero no lo es en realidad, porque ella se encamina principalmente a disipar la duda y a regular y dar certeza a la relación sustancial que la motiva y porque, en razón de esta finalidad primordial, **la ley la considera y trata como una convención y como un modo de**

³ CSJ AC4912-2015, 28 Ago. 2015, rad. 2006-00078-01

extinguir obligaciones, es decir, como una convención liberatoria (C. C., 1625 y 2469).”⁴

4.5. Entonces, este tipo de convenios transaccionales no son inusuales. Lo inusual del que sirve de núcleo a esta disputa, es que existiendo ya un pronunciamiento de los juzgados que tramitan los procesos ejecutivos sobre el referido contrato de transacción, se pretenda, por vía de un proceso verbal de conocimiento, desconocer la fuerza vinculante de las decisiones judiciales, pretendiendo que el juez revise el presunto incumplimiento de la PH para ordenarle que presente nuevamente un memorial para que los jueces tramiten por segunda ocasión la terminación del proceso por pago con venereo en el contrato de transacción, pretensión que resulta absolutamente infundada.

Dentro del proceso ejecutivo radicado al número **05001 40 03 016 2006 00897 00** (ya terminado mediante providencia del 13 de marzo de 2023) cuyo trámite continuó con la demanda de acumulación radicada **05001 4003 016 2010 00397 00** en el Juzgado 9 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Medellín (cfr. p. 248 pdf. 01), ante la solicitud de terminación allegada por la aquí demandante, el juzgado civil municipal cognoscente, mediante providencia de **abril de 2021**, resolvió:

De lo anterior, la apoderada de la parte demandante allego un memorial, solicitando que no se aceptara el acuerdo de transacción, por cuanto los acuerdos que se habían pactado fueron incumplidos por la parte ejecutada.

De lo anterior, debemos recordar que para que la transacción sea aceptada por el Juez, la solicitud debe estar ajustada a derecho, y en dicha medida se debe recordar que al tenor del inciso 2 del artículo 312 dispone que *“Para que la transacción produzca efectos procesales deberá solicitarse por quienes la hayan celebrado”*.

Ante la respuesta dada por la apoderada de la parte demandante, se concluye razonablemente que no existe voluntad e intención manifiesta de transigir la litis y ponerle fin extrajudicialmente al presente proceso, y en dicha medida se tiene que la solicitud de terminación del proceso por transacción, no se ajusta a los presupuestos procesales que dispone el artículo 312 del C.G.P., para que sea aceptada.

4.6. De igual forma, en el radicado 05001 40 03 **001 2015 00505 00** se presentó la misma solicitud, frente a la cual el juzgado cognoscente certificó lo

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia del 6 de mayo de 1966.

siguiente: “...*Dentro del expediente reposa solicitud de terminación del proceso por transacción y a la misma se le corrió traslado por el termino de 3 días a la parte demandan para que se pronunciara el respecto, razón por la cual por auto de fecha del 15 de marzo de 2021 este Despacho procedió a dejar constancia que la parte demandante solicitó NO acceder a dicha terminación y en este sentido la solicitud NO PROSPERO, por ello el presente proceso continua vigente...*”

4.7. Es de verse entonces cómo cada uno de los jueces destinatarios de la transacción recogida por escrito, tuvo la oportunidad de pronunciarse en el curso del proceso mismo, optando por rechazarla, dado que “...*no existía voluntad e intención manifiesta de transigir la Litis y ponerle fin extrajudicialmente al presente proceso*”; determinación frente a la cual la parte interesada no mostró inconformidad alguna frente a lo así decidido, pese a que el legislador previó en la disposición normativa ya citada – art. 312 *in fine, ib.-* que “...*El auto que resuelva sobre la transacción parcial es apelable en el efecto diferido, y el **que resuelva sobre la transacción total lo será en el efecto suspensivo...***”

4.8. Es del caso entonces recordar que la Corte Constitucional ha reiterado en abundante jurisprudencia -como en antes se explicó- que las providencias, **incluyendo los autos interlocutorios**, pueden tener el carácter de inmutables, definitivas, vinculantes y coercitivas, al punto que las partes no pueden ventilar de nuevo el asunto que fue objeto de resolución judicial. Luego, ninguno de los interesados que hicieron parte en la transacción y que albergue inconformidad con algunas de las determinaciones adoptadas en la decisión, puede proponer válidamente el mismo conflicto mediante un proceso verbal, pues, la cuestión o asunto sometido a composición implicó un pronunciamiento del juez natural, previo y definitivo, con sujeción atenerse como clausurado un posible o futuro debate y, por ende, sellada la suerte de la controversia sometida a transacción.

4.9. Nadie discute que, si una de las partes incumple, la otra puede acudir a la justicia para obligarla a que cumpla, pero **no** como una reacción a la omisión de usar los mecanismos que la ley le ha brindado al interior del respectivo proceso, que es lo que ha ocurrido en este particular, máxime cuando se trata de una transacción que se celebró para hacerle **producir efectos en los procesos ejecutivos que están en trámite**, nunca frente a otro juez diferente, a quien se podría acudir **en el supuesto de que alegara la nulidad o la rescisión de la transacción que son**

los fenómenos de ineficacia que establece el artículo 2483 del Código Civil, ninguno de los cuales ha sido lo alegado en este proceso.

5. Se repite -con insistencia-, si el artículo 312 del CGP permite que cualquiera de las partes que acordaron la transacción presenten solicitud al juez de la causa para que dé por terminado el proceso, luego, entonces, bajo ninguna posibilidad fáctica y jurídica es posible que se acuda a un juez diferente para que modifique la norma y obligue solamente al demandante a presentar de **nuevo un memorial junto con el contrato de transacción**, para que el juez que conoció del proceso -ejecutivo en este caso-, deba volver sobre la decisión ya tomada y la revise, atendiendo por supuesto la sentencia que declaró al deudor cumplido con el pago, pues tácitamente ello implica dar orden indirecta a los jueces para que estudien de nuevo el acuerdo de transacción y den los procesos por terminados, función que no tiene el juez de la presente causa.

5.1. Como están las cosas, si se estudian en forma serena las pretensiones subsidiarias, ellas no van más allá de pedirle al juez del circuito que le ordene a la Propiedad Horizontal cumplir **con una carga procesal del aquí demandante**, necesaria para hacer valer la transacción en el respectivo proceso, lo que conlleva de paso que los jueces municipales debían tramitar nuevamente la terminación del proceso por pago de las obligaciones, olvidándose que ese **deber o carga** ya había sido cumplido por la parte demandada en los procesos ejecutivos.

5.2. Tanto el juez como las partes debían ajustarse a las reglas del artículo 312 del C. G. del P., ya que el desarrollo y concatenación de los actos procesales que conforman el proceso no pueden ser cumplidos a medias o de cualquiera manera, pues, al tenor del canon 13 del CGP:

Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley. Las estipulaciones de las partes que establezcan el agotamiento de requisitos de procedibilidad para acceder a cualquier operador de justicia no son de obligatoria observancia. El acceso a la justicia sin haberse agotado dichos requisitos convencionales, no constituirá incumplimiento del negocio jurídico en donde ellas se hubiesen

establecido, ni impedirá al operador de justicia tramitar la correspondiente demanda. **Las estipulaciones de las partes que contradigan lo dispuesto en este artículo se tendrán por no escritas.**

5.3. La carga procesal, a diferencia de la obligación, supone una acción potestativa del sujeto procesal a quien se le ha impuesto, que de no cumplirse puede acarrearle resultados desfavorables. En este aspecto, la Corte Suprema de Justicia⁵, ha precisado, la diferencia entre las cargas, los deberes y las obligaciones procesales, especificado lo siguiente:

[D]e la relación jurídico-procesal se distinguen **los deberes, las obligaciones y las cargas procesales** que imponen tanto al Juez como a las partes y aun a los terceros que eventualmente intervengan, la observancia de ciertas conductas o comportamientos de hondas repercusiones en el proceso. De esos imperativos, los **primeros se hallan instituidos por los ordenamientos rituales en interés de la comunidad, las obligaciones en pro del acreedor y las últimas en razón del propio interés. Son deberes procesales** aquellos imperativos establecidos por la ley en orden a la adecuada realización del proceso y que miran, unas veces al Juez (Art. 37 C. de P. C.), **otras a las partes** y aun a los terceros (Art. 71 ib.), y su **incumplimiento se sanciona en forma diferente según quien sea la persona llamada a su observancia y la clase de deber omitido** (arts. 39, 72 y 73 ibídem y Decreto 250 de 1970 y 196 de 1971). Se caracterizan porque emanan, precisamente, de las normas procesales, que son de derecho público, y, por lo tanto, de imperativo cumplimiento en términos del artículo 6° del Código. **Las obligaciones procesales** son, en cambio, aquellas prestaciones de contenido patrimonial **impuestas a las partes con ocasión del proceso**, como las surgidas de la condena en costas que, según lo explica Couture, obedecen al concepto de responsabilidad procesal derivada del abuso del derecho de acción o del derecho de defensa. “El daño que se cause con ese abuso, dice, genera una obligación de reparación, que se hace efectiva mediante la condenación en costas”.

⁵ Sala de Casación Civil, M.P. Dr. Horacio Montoya Gil, auto del 17 de septiembre de 1985

5.4. Lo anterior, para deducir que el acuerdo de transacción donde la Propiedad Horizontal ejecutante se comprometió a llevar a los despachos judiciales los memoriales de terminación de los procesos por pago **no tienen la naturaleza de una obligación sustancial ni procesal**, sino que simplemente se trata de un deber o carga procesal que ya había sido cumplida por la ejecutada y aquí demandante, cuando sin esperar a que la propiedad horizontal llevara el memorial de terminación al proceso junto con el contrato de transacción, tomó la decisión de hacerlo ella -como se lo permite el art. 312 del CGP pero la misma fue rechazada por el juez de aquella causa en silencio de la parte interesada.

5.5. Se resalta que esta es la principal razón para entender que no podía engendrar un nuevo proceso, para remediar esa omisión, pues precisamente esa conducta permitió que lo allende decidido cobrara firmeza **dentro de dichos procesos respecto de la fuerza de pago total de la obligación para dar por terminados los procesos ejecutivos**, al no haber sido objeto de recursos ordinarios o extraordinarios y, en tal virtud, esa relación jurídico procesal no podía, ni puede ser juzgada bajo ningún argumento dirigido por el fragmento pretensional a ordenar la terminación de esos procesos ejecutivos, menos como lo hizo el juez de primer grado, al ordenar a la Propiedad Horizontal que haga el envío del memorial de terminación por pago, sin atender tampoco a que ya uno de esos procesos había terminado por pago total de la obligación, como ocurrió frente al proceso 2006 **016 2006 00897 00**, presentándose frente a éste una evidente carencia de objeto litigioso o falta de causa, si se quiere.

5.6. En este punto, debe recalcar que la interpretación de la demanda aplica respecto de situaciones en las cuales el juez debe buscar el verdadero sentido de las pretensiones de la demanda, cuando la misma es oscura e imprecisa, lo cual no ocurrió en este caso, como quiera que claramente la demandante solicitó que “...Se **ordene la terminación por pago total de la obligación de los procesos ejecutivos** con RADICADO 05001 40 03 016 2006 00897 00 del Juzgado 16 Civil Municipal de Medellín, el cual en la actualidad se adelanta en el Juzgado 9 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Medellín, PROCESO RADICADO 05001 4003 016 2010 00397 00 del Juzgado 16 Civil Municipal de Medellín, el cual en la actualidad se adelanta en el Juzgado 9 de Ejecución Civil de Medellín y PROCESO RADICADO 05001 40 03 001 2015 00505

00 del Juzgado 1 Civil Municipal de Medellín, el cual en la actualidad se adelanta en el Juzgado 5 de Ejecución Civil Municipal de Medellín...”

5.7. Pero es evidente que no era posible para el funcionario emitir una orden de terminación de los procesos ejecutivos por pago de las obligaciones, derivadas de la prueba del acuerdo de transacción, por eso en forma cabal sentenció que no tenía facultades para ello, sin embargo, ese razonamiento, imponía en su momento el rechazo de la demanda, ante la falta de causa de las pretensiones, pero como así no lo hizo, luego, entonces, debió proceder de esa manera en la sentencia, ya que no podía sustituir el trámite que tiene previsto el legislador para el caso en el artículo 312 y concordantes del CGP.

Es que de acuerdo con el artículo 90 del CGP, era posible que el juez del caso hubiere podido rechazar *in limine* la demanda, pues si bien allí en las causales de rechazo no aparece de manera expresa que pueda hacerse con base en que las pretensiones son abiertamente infundadas u objetivamente inviables, de todas maneras no lo prohíbe y, en desarrollo de los principios generales del derecho procesal civil, una decisión anticipada va a proteger la economía procesal y evitar un desgaste de jurisdicción, sin que eso implique -como algunos lo pregonan en contrario-, una talanquera o negación de acceso a la justicia, en contrario, evita que se generen falsas expectativas donde no hay clima de buen derecho, por lo que sin temor puede afirmarse que una pretensión inviable no justifica ser estudiada de fondo por los jueces, para someter al demandado a soportar un proceso que solo le reportaría pérdida de tiempo. Es que los ciudadanos no pueden darse el lujo de demandar por demandar, pues como resulte alguien antojado a traerse la luna para Colombia y bajarla del sistema solar al patio de su casa, de inmediato pondría al juez del caso en vía de rechazarla de manera liminar por la imposibilidad de tramitar semejantes pretensiones, decisión que con seguridad tendría respaldo en las instancias superiores.

Aunque aquí no ocurrió algo tan exótico, sí resultaba inviable en la *causa petendi* hacer cumplir una transacción que sólo podía analizar el juez del trámite ejecutivo, decisión que también tenía la doble instancia y eso justificaba que desde el introito se hubiese evitado ese derroche de jurisdicción que a nadie benefició y mucho menos a la demandante, quien dejó perder tiempo valioso para procurar

debatir frente al juez de la causa ejecutiva la validez de la transacción para hacerle surtir los efectos de pago que pretendía.

Por consiguiente, el rechazo liminar de las pretensiones de la demanda resulta procedente sólo cuando exista falta de fundabilidad u objetividad de las pretensiones, que están llamadas al fracaso por lo jurídicamente inviable de ellas, estudio que, como se dijo, resulta perfectamente posible a la luz del artículo 90 del CGP, en armonía con los principios generales del derecho procesal civil, máxime cuando de manera taxativa el artículo enlista una serie de eventos de inadmisión tradicional en lo procesal y que no en lo sustancial, mientras que el estudio que se hace por razones sustanciales implica someter a estudio el fundamento jurídico de la pretensión de manera anticipada, para que, se itera, en caso de tornarse irrealizable desde el punto de vista jurídico, imponga al juez el sano remedio del rechazo de la demanda desde el umbral del proceso, determinación que a todos beneficia, incluido el Estado.

Y es que el derecho de acceso a la justicia que patentiza el artículo 229 Superior, no es absoluto, como en efecto no lo es ningún derecho en nuestro ordenamiento jurídico, siempre será necesaria su ponderación según el caso particular.

De otro lado, no se trata de acceder por acceder, su teleología se funda en la idea de poder llegar al órgano jurisdiccional, tener un adecuado procesamiento de la pretensión, y al final, y lo más importante, obtener una *tutela judicial efectiva*, fin último que encarna este derecho superior; por manera que si *ab initio*, desde lo sustancial, ello se advierte, fundada y objetivamente, como un imposible jurídico, por su puesto que procede el rechazo de plano de la demanda a fin de salvaguardar también esos otros derechos antes enunciados de eficiencia y eficacia propios de la administración de justicia.

5.8. Cumple aquí citar a la doctrina comparada, que estudia la potestad que tienen los jueces de rechazo liminar de la demanda frente a pretensiones infundadas o sin materia, trabajo del cual se destaca:

Falta de los presupuestos o requisitos de la pretensión o insuficiencia de los mismos.

El último de los supuestos, quizá el más importante, está referido a aquella pretensión que, o bien no reúne todos los requisitos o presupuestos para tener eficacia jurídica según la tutela solicitada, o bien resulta completamente inidónea para ser acogida³⁰. El juez debe realizar un trabajo intelectual similar al que efectúa en la sentencia definitiva y determinar si los hechos expuestos en la demanda, y que conforman una determinada causa de pedir, son susceptibles de producir los efectos jurídicos queridos por el actor. En este sentido, el actor relata unos hechos que deberían coincidir con el supuesto de hecho contenido en la norma jurídica que fundamenta la pretensión y que generan ciertas consecuencias jurídicas. Si esos hechos abstractamente considerados no satisfacen los presupuestos fácticos de la norma jurídica utilizada como fundamento de la pretensión, el juez podrá, sin más trámite, rechazar la demanda y poner término al juicio. Al contrario, si los datos de hecho contenidos en la demanda satisfacen el o los presupuestos fácticos de la norma que sirve de fundamento a la demanda, el juez deberá declarar la admisibilidad de la pretensión y tramitar íntegramente el proceso. Desde luego que se trata de un juicio hipotético que no implica prejuzgar el fondo como tampoco es un juicio definitorio ni menos definitivo. Además tan discrepancia debe ser manifiesta.

Como lo explica la doctrina, para que un ciudadano pueda optar a una sentencia favorable a su pretensión (o de la acción si se quiere optar por la teoría de la acción concreta) resulta crucial que se aleguen *desde el inicio* todos los principales y normales presupuestos o fundamentos de la misma.³¹ Pero, por otro lado, es regla que las denominadas "condiciones de la acción"³², "requisitos constitutivos de la acción"³³ o "presupuestos de la sentencia favorable"³⁴, deban ser examinados por el juez al momento de la sentencia definitiva. Sin embargo, la potestad para rechazar *in limine* la demanda permite al juez efectuar un control, previo al desarrollo del proceso, sobre la existencia de todos los presupuestos de la acción o sobre la idoneidad de éstos para arribar a una sentencia favorable.

En este sentido, esta potestad judicial se muestra en plena concordancia lógica con la necesaria existencia temporal de estos requisitos o presupuestos, en el sentido que teniendo que concurrir al momento de

interponer la demanda pueden ser analizados prematuramente en ese mismo espacio procesal. Como lo explica Satta "la acción surge de un hecho que ha producido determinados efectos jurídicos y si estos efectos se han producido, como justamente se postula, es al momento de la *proposición de la acción que es preciso mirar*, no al de la sentencia."³⁵

En consecuencia, parece claro que el juez debe realizar un examen sobre los requisitos o condiciones de la acción al momento de interponer la demanda; por ende, debe verificar si se aprecia la existencia de un derecho subjetivo afirmado o una situación jurídica de eficacia análoga³⁶ debe verificar la legitimación pasiva del demandado; la existencia de un interés legítimo en la tutela jurisdiccional y; por último, la accionabilidad.³⁷ Tanto el interés para accionar como la accionabilidad serán analizadas más adelante. No trataré la falta de legitimación activa por tratarse de un tema -amén de espinoso- que está ligado al control de los presupuestos procesales y en todo caso, que resulta verificable, cuando no es presupuesto, sólo en la sentencia definitiva.³⁸

Esta hipótesis de apariencia sencilla -ya que el juez no tiene que valorar prueba como tampoco decidir conforme a la confrontación de dos o más tesis jurídicas-repercute en un tema trascendental del proceso civil: me refiero a la vinculación o libertad del juez frente al fundamento jurídico de la pretensión, esto es, a la vigencia del principio *iura novit curia*.³⁹ En efecto, el problema se suscita si los hechos que nutren a la pretensión no cuadran con la calificación jurídica efectuada por el demandante ¿Qué debe hacer el juez: admitir la demanda entendiendo que puede cambiar la calificación jurídica o simplemente rechazar *ab initio* la misma? En concreto, si el juez logra definir que la calificación jurídica efectuada por el demandante, dado los hechos expuestos, es errada ¿puede rechazar de inmediato la demanda? Paso a tratar en extenso el problema planteado.

4.3.1.1. La aplicación oficiosa del Derecho y la potestad para rechazar *in limine* la demanda.

El problema de la aplicación oficiosa del Derecho a la solución del caso ha sido caldo de cultivo para innumerables doctrinas, especialmente para

aquellas que han pretendido descifrar lo que debe entenderse por *causa de pedir* y su sanción inmediata cuando se quebranta: la incongruencia de la sentencia. El tema en cuestión puede perfectamente resolverse en determinar los elementos que conforman la causa de pedir; si sólo el elemento táctico o también el material jurídico.

El tema cobra un perfil importante para el problema en cuestión, puesto que la posición que se adopte sobre la vinculación judicial a la calificación jurídica efectuada por el ciudadano en su demanda es la respuesta que marca el límite y, a la vez que autoriza, la actuación del juez. De lo que se trata es de precisar si la errada calificación jurídica de los hechos puede constituir un caso de pretensión manifiestamente infundada. A mi juicio, en la medida que tal calificación jurídica sea manifiestamente equivocada, no hay inconveniente alguno para hacer extensivo el uso del poder a esta hipótesis, es decir, el juez puede rechazar *ab initio* una demanda no sólo cuando los hechos aparezcan inapropiados para obtener la tutela pretendida (el actor no alegó el dominio del bien cuando ejerció la acción reivindicatoria), sino también cuando los hechos hayan sido erróneamente calificados (el actor interpuso una acción reivindicatoria alegando ser poseedor del bien).

Aun sin querer profundizar sobre el tema de la aplicación oficiosa del Derecho, no puede prescindirse de un esfuerzo para fundamentar porqué el órgano jurisdiccional no debe ni puede desvincularse del fundamento jurídico de la pretensión. Este esfuerzo se justifica, aquí y ahora, porque un recorte en la posibilidad de enmendar la calificación jurídica por parte del juez impediría hacer uso de esta potestad cuando los hechos vienen mal calificados jurídicamente. Por el contrario, cuando dicha calificación es manifiestamente errónea y no se le reconoce al órgano judicial ningún poder de influencia sobre el material jurídico entonces no habría inconveniente en poder rechazar *ad initio* una pretensión.

Al respecto la doctrina ha formulado de manera incuestionable tres razones que avalan esta tesis: en primer lugar, se dice que la desvinculación del juez de la calificación jurídica formulada en la pretensión puede significar vulnerar la plena vigencia del principio dispositivo; en segundo término, esta desvinculación puede lesionar el derecho de defensa por la carencia de un

contradictorio previo y; en tercer lugar, se dice que la libertad del juez en la aplicación de la norma jurídica podría poner en jaque la imparcialidad del juzgador⁶.

5.9. De ahí el deber de verificar si las pretensiones pedidas reúnen los presupuestos de eficacia jurídica, de cara a la tutela jurídica que se le pide, al tiempo que es deber suyo analizar si dichas pretensiones se han encaminado por una vía idónea para lo que se pretende, eso es, si los hechos fácticos de la demanda que traducen la causa para pedir, tienen la fuerza o posibilidad jurídica de hacer producir los efectos de las reglas de derecho que la parte demandante anhela obtener desde la causa invocada, esto es, que exista una verdadera comunión desde **la tipicidad fáctica en conjunción con la tipicidad jurídica.**

Dicho de otro modo, el juez debe analizar si los presupuestos fácticos de la demanda se acoplan o acomodan en las reglas de derecho cuyos efectos jurídicos se buscan, pues, de lo contrario, estaríamos frente a una demanda con pretensiones infundadas, por lo que, como consecuencia, necesariamente devendrían frustráneas las pretensiones del actor, precisamente, por ser infundadas.

6. En conclusión, no era del caso abordar la discusión relativa al cumplimiento de las cargas asociadas con al denominado acuerdo transaccional, pues ello implicaría desconocer la función autónoma que le es inherente a la causa ejecutiva a la que iba destinado, *omisso medio* nada menos que del juez natural para abrir paso a los efectos buscados en ese acuerdo privado en el auge de la respectiva contienda, para ello, el derecho tenía los instrumentos jurídicos que en este caso no se han sabido usar y que conlleva a que no esté legitimado para accionar por responsabilidad contractual frente a la transacción que estaba en vigor entre las partes, a la que se suma de manera preponderante que las pretensiones resultan absolutamente infundadas y por esta razón será revocada la sentencia. La carencia de un requisito de esta índole, era suficiente para negar cualquier pretensión basada en responsabilidad contractual demandada.

⁶ Texto tomado de internet: *Ius et Praxis v.15 n.2 Talca 2009*, <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-00122009000200005>, Revista Ius et Praxis, 15 (2):117-163, 2009, **ARTICULOS DE DOCTRINA “EL PODER DEL JUEZ PARA RECHAZAR IN LIMINE LA DEMANDA POR MANIFIESTA FALTA DE FUNDAMENTO” Iván Hunter Ampuero** * Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales Universidad Austral de Chile, Magíster en Derecho por la Universidad Austral de Chile. Doctorando en la Universidad Carlos III, Madrid, España. Profesor Derecho Procesal, Universidad Austral de Chile, Chile. Correo electrónico: ihunter@surnet.cl

7. Las costas de ambas instancias quedan a cargo de la parte demandante.

En mérito de lo expuesto, el ***Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Sala Cuarta de Decisión Civil***, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

IV. Falla:

Primero: SE REVOCA íntegramente el fallo proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, el día 07 de junio de 2024 para, en su lugar, declarar de forma oficiosa la Falta Absoluta de Fundamento en las Pretensiones por lo que se absuelve de ellas a la parte demandada Conjunto Residencial “Mirador De San Ángel”, de conformidad con las consideraciones en que está sustentada esta providencia.

SEGUNDO: Se condena en costas de ambas instancias a la parte demandante. Para el efecto, en su momento procesal, se fijarán las respectivas agencias en derecho por el magistrado sustanciador.

TERCERO: Cumplida la ritualidad secretarial de rigor, devuélvase el expediente al Juzgado de origen

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

JULIAN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado

(con aclaración de voto)
PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
Magistrada

BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA
Magistrado

Firmado Por:

Julian Valencia Castaño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Benjamin De Jesus Yepes Puerta
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Piedad Cecilia Velez Gaviria
Magistrada
Sala 002 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia
Firma Con Aclaración De Voto

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **53ef1cb4aa0061fe5fbb130e1827520aa8979e64a8c0eaa8a03f0024f9d344c4**

Documento generado en 06/06/2025 04:09:44 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>