

TEMA: COSA JUZGADA DERIVADA DE UN CONTRATO DE TRANSACCIÓN – Si dicho contrato cumple con sus elementos estructurales, de existencia y validez, solo será posible inaplicar la cosa juzgada cuando se declare la rescisión o nulidad de dicho acuerdo.

HECHOS: La demandante pretende que se declare resuelto el contrato de compraventa celebrado con la parte demandada por el no pago del precio estipulado, y que consecuentemente, se declare resuelta la constitución del usufructo vitalicio pactado en la misma escritura de la compraventa; solicita que se les ordene a los demandados la devolución del inmueble mediante la transferencia del derecho real de dominio y, que se les condene a pagar los perjuicios causados por daño emergente. Los demandados sostuvieron que las partes, celebraron un contrato de compraventa frente a un bien inmueble, posteriormente, la demandante solicitó que el bien fuera restituido y manifestó que mantendría el reconocimiento económico prometido, pero esta vez no mediante un inmueble sino en efectivo. Es por ello que se suscribieron los contratos de transacción y promesa de compraventa; en el primero de ellos se pactó la transferencia del inmueble a título de venta a la demandante, pero la demandante incumplió con lo pactado, al no haber pagado el dinero estipulado. El a quo declaró probada la excepción de cosa juzgada por la celebración del contrato de transacción, mencionó que el mismo no fue atacado en su validez y que el cumplimiento de las obligaciones inmersas en él es independiente a la cosa juzgada que este genera. El problema jurídico a resolver consiste en determinar si el contrato de transacción celebrado entre las partes cumple con los requisitos legales para producir efectos de cosa juzgada y por lo tanto tiene la entidad para abarcar el litigio planteado.

TESIS: La transacción es reconocida en nuestro ordenamiento civil como un modo de extinguir obligaciones y, a su vez, como un contrato mediante el cual las partes ponen fin de manera extrajudicial a un conflicto pendiente o precaven un eventual litigio. Frente al contrato de transacción, el Código Civil se encarga de regular esta figura en sus artículos 2469 a 2487 y es allí donde la legislación nacional le brinda a este negocio jurídico efectos de cosa juzgada, siempre y cuando este no sea rescindido o declarado nulo. (...) Los efectos de la cosa juzgada radican en brindarle a ciertas decisiones plasmadas en sentencias u otras providencias, el carácter de inmutables, vinculantes y definitivas; todo esto en aras de la seguridad jurídica. Vale aclarar que estos efectos surgen a partir de un mandato legal y, por lo tanto, vedan al juez de tomar una libre determinación en un caso en el que esta figura se encuentre configurada. (...) En el contrato de transacción, son las partes las que solucionan su discrepancia mediante la decisión plasmada en el mismo, evitando así cualquier variación a lo pactado a través de mecanismos judiciales, puesto que la determinación que tomaron tuvo efectos de cosa juzgada. Finalmente, si de la transacción surgieron nuevas obligaciones y las mismas no fueron cumplidas, este hecho per se no afecta los efectos de la cosa juzgada, puesto que no se están atacando los efectos de la decisión tomada por las partes, sino el cumplimiento de la determinación allí tomada, por lo que la parte cumplida deberá buscar el cumplimiento del contrato de transacción, sin que ello afecte los efectos de dicho contrato, a no ser que dicha parte pretenda la nulidad del mismo. (...) El contrato de transacción celebrado entre las partes es existente, válido y tiene efectos de cosa juzgada. Pues, en este caso se cumple con los elementos estructurales mencionados por la Corte Suprema de Justicia: i) Frente a la existencia de una discrepancia actual o futura, la desavenencia frente al pago del precio se constituye en una discrepancia que para dicho momento era actual y que, adicionalmente, tuvo la entidad de generar el litigio en el que hoy se encuentran las partes. ii) Frente a las concesiones

mutuas, el contrato de transacción refleja que ambas partes cedían en sus posiciones (...). iii) Finalmente, frente a la voluntad o intención de poner fin a la incertidumbre sin la intervención del estado, esta se establece con nitidez en las cláusulas tercera, séptima y octava del contrato de transacción, ya que allí las partes le brindan efectos de cosa juzgada al contrato. Además, no es posible predicar la configuración de la ineficacia de pleno derecho, puesto que la misma es una sanción que no se establece de forma expresa para este contrato. Por otro lado, la Sala no encuentra configurado ningún vicio de existencia o validez que conlleve la manifestación de una nulidad absoluta y, por lo tanto, al no solicitarse ni verse acreditada dentro del trámite judicial una nulidad relativa, la misma no tiene cabida en el caso concreto. Siendo así las cosas y partiendo de la base de la existencia y validez del contrato de transacción, la Sala manifiesta que dicho contrato sí cubre íntegramente el objeto de la pretensión de la parte actora y, por ello, tiene efectos de cosa juzgada en el caso concreto. (...) Tanto la causa de este trámite judicial como la del contrato de transacción surge de la compraventa celebrada entre las partes y, por lo tanto, la identidad de causa sí está satisfecha a efectos de la declaratoria de cosa juzgada. (...). Los efectos de cosa juzgada acontecen por el cumplimiento de los elementos estructurales, de existencia y de validez del contrato de transacción, por lo que, al verse satisfechos los mismos, la cosa juzgada opera en el caso concreto.

M.P. MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

FECHA: 23/04/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN

SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, veintitrés de abril de dos mil veinticuatro

Trámite:	Verbal declarativo – Resolución de contrato de compraventa.
Procedencia:	Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí
Demandantes:	María Ninfa Zuluaga Castaño
Demandada	Jorge Iván Zuluaga Restrepo Santiago Zuluaga Restrepo Iván de Jesús Zuluaga Castaño
Radicado	05360 31 03 001 2023 00003 01
Decisión	Confirma
Tema	Cosa juzgada derivada de un contrato de transacción a efectos de resolver una controversia de un contrato de compraventa.
Razón de la decisión	Los efectos de cosa juzgada en un contrato de transacción surgen como una estipulación legal del Código Civil, por lo que si dicho contrato cumple con sus elementos estructurales, de existencia y validez, solo será posible inaplicar la cosa juzgada cuando se declare la rescisión o nulidad de dicho acuerdo.

ASUNTO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2213 del 2022, la Sala procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por la demandante frente a la sentencia del 17 de noviembre de 2023 proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí.

ANTECEDENTES

1. La demanda (cfr. Carpeta 01 Primera Instancia, arch. 008)

La señora María Ninfa Zuluaga Castaño, a través de su apoderado, interpuso demanda para iniciar un trámite verbal declarativo en contra de los señores Jorge Iván Zuluaga Restrepo, Santiago Zuluaga Restrepo e Iván de Jesús Zuluaga Castaño. La demandante pretende que se declare resuelto el contrato de compraventa celebrado con dos de las partes demandadas por el no pago del precio estipulado.

Igualmente, la actora pretende que, consecuentemente, se declare resuelta la constitución del usufructo vitalicio constituido, en la misma escritura de la compraventa, por los señores Jorge Iván y Santiago a favor de la demandante y del demandado Iván de Jesús. Además, solicita que se les ordene a los demandados la devolución del inmueble mediante la transferencia del derecho real de dominio y, finalmente, que se les condene a pagar los perjuicios causados por daño emergente.

Lo aquí expuesto se fundamenta en los siguientes supuestos fácticos:

- El día 15 de abril de 2021 los señores Jorge Iván y Santiago Zuluaga Restrepo, en calidad de compradores, y María Ninfa Zuluaga Castaño, en calidad de vendedora, celebraron un contrato de compraventa frente al bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001 – 579900, contenido en la escritura pública 691 de la Notaría Segunda del Círculo de Envigado. Igualmente, en dicha escritura los compradores plasmaron la constitución de usufructo gratuito vitalicio a favor de los señores Iván de Jesús y María Ninfa Zuluaga Castaño.
- Que, en la cláusula cuarta de la mentada escritura se estipuló como precio de la venta un valor de \$300.000.000. En dicha cláusula se mencionó que los compradores cancelaron el precio de contado y que la vendedora lo

recibió a entera satisfacción.

- El 28 de septiembre de 2022 se formalizó acuerdo de apoyo, mediante la escritura pública 1838 de la Notaría 13 de Medellín, en donde la señora María Ninfa designó como persona de apoyo a su hermano, el señor José Rodrigo Zuluaga Castaño.
- Que, para el mes de septiembre de 2022 el señor José Rodrigo corroboró que el precio de la compraventa antes mencionada no había sido pagado y que la manifestación de haber recibido el precio a entera satisfacción se realizó a efectos de dar mero trámite notarial.
- Lo anterior se vio reconocido en el contrato de transacción celebrado entre la parte demandante y los demandados el día 15 de octubre de 2022.
- Dicho 15 de octubre también se celebró una promesa de compraventa entre los señores Jorge Iván y Santiago, en calidad de promitentes vendedores, y María Ninfa, en calidad de promitente compradora. Los promitentes vendedores incumplieron esta promesa puesto que decidieron no suscribir el contrato de compraventa.

2. La contestación de la demanda (cfr. Carpeta 01 Primera Instancia, arch. 017)

Los demandados se pronunciaron, a través de su apoderada, sobre los hechos del libelo. Manifestaron que la afirmación de la demandante de que recibió el precio a entera satisfacción no fue de mero trámite, sino que la misma aceptó el pago del precio; esto es así porque la señora María Ninfa le dio como remuneración al señor Iván de Jesús el inmueble en cuestión, debido a las labores de administración y apoyo que este último efectuó por varios años.

Es por lo anterior que, en virtud de dicha remuneración, los señores Iván de Jesús y María Ninfa pactaron que el inmueble en cuestión quedaría escriturado para los hijos del primero: Santiago y Jorge Iván; y, estos últimos, se comprometieron a constituir un usufructo de forma vitalicia para la demandante e Iván de Jesús.

Los demandados mencionan que, posteriormente, los hermanos de la demandante

se incomodaron con la decisión tomada frente al inmueble y por ello esta le solicitó al señor Iván de Jesús que le restituyera el bien y que le mantendría el reconocimiento económico prometido, pero esta vez no mediante un inmueble sino en efectivo. Es por ello que se suscribieron los contratos de transacción y promesa de compraventa; en el primero de ellos se pactó la transferencia del inmueble a título de venta a la señora María Ninfa.

Igualmente, expresan que no incumplieron el contrato de promesa de compraventa, puesto que estaban dispuestos a firmar; sin embargo, no lo hicieron ya que María Ninfa no pagó el dinero estipulado en dicho acuerdo y por lo tanto fue ella la que incumplió el contrato en cuestión.

Finalmente, los pasivos propusieron como defensas y excepciones de mérito las siguientes: i) Transacción – cosa juzgada, manifestando que el contrato de transacción suscrito por las partes extinguió cualquier conflicto que se presentara con relación al contrato de compraventa y constitución de usufructo del 15 de abril de 2021, y que, por lo tanto, tiene efectos de cosa juzgada; ii) reconocimiento del pago del precio – nadie puede alegar su propia torpeza o culpa – buena fe y confianza legítima; iii) incumplimiento del acuerdo de transacción y contrato de promesa por la parte demandante; iv) el contrato como acuerdo de voluntades y fuerza vinculante del mismo; v) ausencia de perjuicios materiales, y; vi) interpretación “*contra proferentem*”.

Es por lo anterior que se oponen íntegramente a las pretensiones de la demanda.

3. Traslado de excepciones de mérito (cfr. Carpeta 01 Primera Instancia, arch. 020)

La parte actora se pronunció sobre las defensas y excepciones presentadas por los demandados, manifestando que:

- No debería prosperar la excepción de cosa juzgada puesto que la

controversia por el incumplimiento del precio y forma de pago del contrato de compraventa no ha sido resuelta. Esto en razón que los demandados no allegaron prueba que acredite el cumplimiento del pago de la obligación ni de los compromisos adquiridos en el contrato de transacción. Finalmente, manifestó que, si el conflicto hubiere estado resuelto, los resistentes no hubieren comparecido a la audiencia de conciliación prejudicial.

- El contrato de transacción es material probatorio para acreditar que los demandados incumplieron el contrato de compraventa.
- Los contratos de transacción y de promesa de compraventa no son el objeto del litigio, pero permiten probar el incumplimiento de la obligación del pago del precio en la compraventa por los demandados. Además, los resistentes también incumplieron con los acuerdos fijados en la transacción porque no han devuelto el inmueble.
- Sí hay perjuicios materiales consistentes en daño emergente consolidado y futuro.
- No hay lugar a interpretar el contrato de compraventa porque las obligaciones del mismo son claras.

4. Desarrollo de audiencias y sentencia de primera instancia (cfr. Carpeta 01 Primera Instancia, archs. 23, 25 y 26)

El juez de primera instancia realizó audiencia inicial en la cual se practicaron los interrogatorios de parte, se fijó el litigio en: i) acreditar si se encuentran presentes los elementos para dar prosperidad a la resolución del contrato de compraventa por el no pago del precio; ii) constatar si están acreditados los incumplimientos referenciados en la demanda y; ii) verificar si hay cosa juzgada a partir del contrato de transacción y, de no ser así, pronunciarse frente a las otras excepciones. Y, finalmente, se decretaron las pruebas correspondientes.

Posteriormente, en audiencia de instrucción y juzgamiento, se practicaron las pruebas testimoniales, se presentaron alegatos de conclusión y se profirió sentencia. En esta última se declaró probada la excepción de cosa juzgada por

la celebración del contrato de transacción entre las partes.

Para arribar a dicha decisión, el *a quo* realizó un estudio escalonado de los diferentes negocios jurídicos implicados y manifestó que:

- i) No existía evidencia en el trámite que mostrara viciado el consentimiento de María Ninfa para la suscripción de los contratos de compraventa, transacción y promesa de compraventa y, por lo tanto, dichos negocios se consideran válidos.
- ii) Las estipulaciones del contrato de compraventa surtieron plenos efectos y que, a pesar de que el pago del precio es objeto de discusión, el contrato de transacción generó cosa juzgada frente a dicho conflicto.

Como complemento de lo anterior, el *a quo* mencionó que el contrato de transacción no fue atacado en su validez y que el cumplimiento de las obligaciones inmersas en el mismo es independiente a la cosa juzgada que este genera.

5. Recurso de apelación contra la sentencia (cfr. Carpeta 01 Primera Instancia, arch. 28 y Carpeta 02 Segunda Instancia, arch. 04)

La demandante interpuso recurso de apelación contra el fallo de primer grado, el cual sustentó en los siguientes términos:

- El *a quo* fundamentó su decisión en el contrato de transacción, el cual es inexistente. Menciona que dicho contrato adolece de validez y que no cumple con los presupuestos de existencia, ya que no es posible afirmar que hubiera un derecho en disputa, un eventual litigio a resolver ni que se hubieren realizado concesiones mutuas y, por lo tanto, en dicho documento solo se plasmaron nuevas obligaciones que no cumplen con los efectos jurídicos de la transacción. Finalmente, refuerza su argumento expresando que dicha transacción es ineficaz de pleno derecho.

- Igualmente, manifiesta que hubo una indebida valoración probatoria del contrato de transacción, puesto que el mismo fue traído a la discusión por la parte demandante para demostrar la aceptación autónoma y libre de los demandados frente al incumplimiento del pago del precio de la compraventa contenida en la escritura pública 691 de 2021. Por lo cual, expresa que se configuró un defecto fáctico por omisión y valoración defectuosa del material probatoria.
- No obstante lo anterior, menciona que el contrato de transacción no cumple con los criterios para otorgarle efectos de cosa juzgada, puesto que al comparar este acto jurídico con el trámite judicial no se cumplía con la identidad de causa para pedir, es decir, no tienen los mismos fundamentos fácticos. Como complemento de lo mencionado, manifiesta que, si se considera existente el contrato, no se puede entender que el conflicto transado estuviere resuelto conforme a las estipulaciones mencionadas en la cláusula primera, segunda y tercera de dicho contrato.

Por lo anterior, la impugnante solicita que se revoque la sentencia de primer grado y que en su lugar se declare resuelto el contrato de compraventa junto con las demás pretensiones de la demanda.

6. Traslado del recurso de apelación (cfr. Carpeta 02 Segunda Instancia, arch. 05)

Los demandados, en el término oportuno, se pronunciaron sobre el recurso de apelación presentado por la demandante, oponiéndose a este por los siguientes motivos:

- El apoderado de la parte demandante se refiere indistintamente a tres figuras jurídicas como lo son la inexistencia, la falta de validez y la ineficacia de pleno derecho; estas figuras deben diferenciarse y a pesar de ello, ninguna de estas se configura en el caso concreto.
- Todos los contratos se presumen existentes, válidos y eficaces y era labor

del demandante desvirtuar esta presunción; sin embargo, esto no fue objeto del trámite judicial y la demandante solo trajo a colación esta argumentación hasta la interposición del recurso.

- Las partes suscribieron el contrato de transacción en atención a las controversias del supuesto incumplimiento del pago del precio del contrato de compraventa y con ello extinguieron dicho conflicto y llegaron a nuevos acuerdos.
- El contrato de transacción, en sentir de los pasivos, produjo efectos de cosa juzgada, tanto es así que el apoderado de la parte demandante fue el que redactó dicho contrato y le brindó estos efectos en la cláusula octava del mismo.

CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales

Los requisitos formales del proceso se encuentran reunidos y sobre ellos no hay reparo alguno. Así mismo, examinada la actuación procesal en ambas instancias, la Sala no advierte impedimentos formales para dictar sentencia de segunda instancia.

Por otro lado, la Sala aclara que tendrá en cuenta la oposición al recurso de apelación presentada por los demandados, puesto que se presentó en término el día 12 de enero de 2023.

2. Problema jurídico

En virtud del recurso interpuesto por la demandante, la Sala advierte que se debe analizar el siguiente problema jurídico: ¿El contrato de transacción celebrado entre las partes cumple con los requisitos legales para producir efectos de cosa juzgada y por lo tanto tiene la entidad para abarcar el litigio planteado?

3. Consideraciones – Marco jurídico

El contrato de transacción y sus efectos de cosa juzgada

La transacción es reconocida en nuestro ordenamiento civil como un modo de extinguir obligaciones y, a su vez, como un contrato mediante el cual las partes ponen fin de manera extrajudicial a un conflicto pendiente o precaven un eventual litigio.

Frente al contrato de transacción, el Código Civil se encarga de regular esta figura en sus artículos 2469 a 2487 y es allí donde la legislación nacional le brinda a este negocio jurídico efectos de cosa juzgada, siempre y cuando este no sea rescindido o declarado nulo¹.

Como complemento de la regulación en esta materia, la Corte Suprema de Justicia ha dado por sentado los elementos estructurales de la transacción, los cuales son: *«a) la existencia actual o futura de discrepancia entre las partes acerca de un derecho; b) la reciprocidad de concesiones que se hacen las partes; y c) su voluntad e intención de ponerle fin a la incertidumbre sin la intervención de la justicia del Estado»*²

Además de estos elementos, la Corte también ha precisado aspectos importantes de dicho contrato, manifestando que la finalidad del mismo radica, en esencia, en terminar el conflicto y que, por lo tanto: *«(...) el modo de materializarlo es algo accesorio y siempre en función de eliminar definitivamente la litigiosidad»*³.

Por otro lado, la cosa juzgada se erige como una institución jurídico procesal ampliamente tratada por la jurisprudencia vernácula y cuyos efectos radican en brindarle a ciertas decisiones plasmadas en sentencias u otras providencias, el carácter de inmutables, vinculantes y definitivas; todo esto en aras de la seguridad

¹ Artículo 2483 del Código Civil

² Corte Suprema de Justicia. SC 1365 de 2022, en donde se citan a las sentencias: Casación Civil de 12 de diciembre de 1938, XLVII, 479 y 480; 6 de junio de 1939, XLVIII, 268; 22 de marzo de 1949, LXV, 634; 6 de mayo de 1966, CXVI, 97; 22 de febrero de 1971, CXXXVIII, 135.

³ Corte Suprema de Justicia. SC del 29 de junio de 2006, Rad. 6428, citada en SC 469 de 2023.

jurídica⁴. Vale aclarar que estos efectos surgen a partir de un mandato legal y, por lo tanto, vedan al juez de tomar una libre determinación en un caso en el que esta figura se encuentre configurada.

Entendiendo la relevancia de esta figura procesal y tomando en cuenta que el Código Civil le atribuye los efectos de dicha institución al contrato de transacción, es dable concluir que las personas que celebren ese tipo de acuerdos busquen la aplicación de la cosa juzgada en las decisiones que allí plasmen.

Es importante mencionar que, en materia civil, diferentes situaciones y negocios jurídicos pueden ser objeto de un contrato de transacción, eso sí, siempre y cuando no abarquen las prohibiciones establecidas principalmente en los artículos 2472 a 2475 del Código Civil. Así las cosas, las partes podrían acudir a la transacción como un mecanismo que los faculta para resolver diferentes controversias que se llegaren a presentar en una relación contractual o en una situación que suponga una pugna de derechos entre estas.

A modo de ejemplo, si las partes de un contrato de compraventa se encontraren inmersas en una situación de incumplimiento en las obligaciones de dicha relación, como lo puede ser una ausencia en el pago del precio, las mismas estarían facultadas para celebrar un contrato de transacción que zanje el conflicto y, con ello, se resuelva dicho incumplimiento de manera consensual.

Con lo aquí expuesto, se refleja que el contrato de transacción es una muestra de las facultades que brinda la ley a las personas, para que dentro de su autonomía de la voluntad resuelvan conflictos actuales o futuros y que con dicha decisión se brinde una seguridad jurídica a la relación que los une. De esta manera, son las partes las que solucionan su discrepancia mediante la decisión plasmada en la transacción, evitando así cualquier variación a lo pactado a través de mecanismos judiciales, puesto que la determinación que tomaron tuvo efectos de cosa juzgada.

⁴ Corte Constitucional. Sentencia C 100 de 2019.

Finalmente, si de la transacción surgieron nuevas obligaciones y las mismas no fueron cumplidas, este hecho *per se* no afecta los efectos de la cosa juzgada, puesto que no se están atacando los efectos de la decisión tomada por las partes, sino el cumplimiento de la determinación allí tomada, por lo que la parte cumplida deberá buscar el cumplimiento del contrato de transacción, sin que ello afecte los efectos de dicho contrato, a no ser que dicha parte pretenda la nulidad del mismo.

4. Caso concreto

En primer lugar, como precisión liminar, esta Sala pone de presente que la cosa juzgada se constituye en una causal de sentencia anticipada, en virtud de lo expuesto en el numeral tercero del artículo 278 del Código General del proceso; sin embargo, el trámite judicial no tuvo esa terminación temprana y agotó todas sus etapas hasta su fase final materializada en la sentencia de fondo. A pesar de lo anterior, no se configuró ninguna irregularidad de orden procesal.

En lo referente al caso en cuestión, esta Sala manifiesta que no le asiste razón a la parte apelante en sus reparos, ya que el contrato de transacción celebrado entre las partes es existente, válido y tiene efectos de cosa juzgada.

Para arribar a dicha conclusión es necesario traer de presente los elementos estructurales mencionados por la Corte Suprema de Justicia y referenciados por la parte apelante en su recurso:

- i) Frente a la existencia de una discrepancia actual o futura, surge con claridad que la transacción celebrada por las partes tenía como causa la controversia frente al pago del precio de la compraventa celebrada mediante la escritura pública 691 de 2021 y la afirmación plasmada en dicho instrumento público frente al recibo del precio a entera satisfacción. Es por ello que la desavenencia frente al pago del precio se constituye en una discrepancia que para dicho momento era actual y que, adicionalmente, tuvo la entidad de generar el litigio en el que hoy se

encuentran las partes.

- ii) Frente a las concesiones mutuas, el contrato de transacción refleja que ambas partes cedían en sus posiciones, una de ellas obligándose a transferir el dominio del inmueble y la otra pagando los gastos notariales sufragados por la otra (cfr. Carpeta 01 Primera Instancia, arch. 09, fl. 19). Igualmente, la celebración de un contrato de promesa de compraventa frente al inmueble en cuestión es una muestra adicional, a lo sumo indiciaria, de la reciprocidad de concesiones.
- iii) Finalmente, frente a la voluntad o intención de poner fin a la incertidumbre sin la intervención del estado, esta se establece con nitidez en las cláusulas tercera, séptima y octava del contrato de transacción, ya que allí las partes le brindan efectos de cosa juzgada al contrato (cfr. Carpeta 01 Primera Instancia, arch. 09, fl. 19).

Teniendo configurados cada uno de los elementos estructurales del contrato de transacción, no es posible acceder a las afirmaciones de la apelante en cuanto a su inexistencia. Además, vale aclarar que en el caso concreto no se evidenció la ausencia de los requisitos de existencia de la transacción para que así el juez pudiera declarar los efectos de la inexistencia en aras de resolver la situación contractual de las partes. Igualmente, no es posible predicar la configuración de la ineficacia de pleno derecho, puesto que la misma es una sanción que no se establece de forma expresa para este contrato.

Por otro lado, la Sala no encuentra configurado ningún vicio de existencia o validez que conlleve la manifestación de una nulidad absoluta y, por lo tanto, al no solicitarse ni verse acreditada dentro del trámite judicial una nulidad relativa, la misma no tiene cabida en el caso concreto.

Igualmente, esta Sala pone de presente que la parte apelante, al afirmar la inexistencia del contrato y/o su falta de validez incurre en una argumentación contradictoria, toda vez que desde el propio líbello puso en conocimiento del *a quo* dicho contrato para acreditar el incumplimiento del contrato de compraventa y, a

su vez, en la sustentación de la apelación mencionó que hubo una indebida valoración probatoria de dicho documento puesto que el mismo debía valorarse de forma tal que diera por acreditado el incumplimiento del pago de la compraventa; pero también menciona que la transacción es inexistente, por lo que pretende restarle efectos jurídicos para ciertos aspectos y mantenerlos para otros, situación que no es procedente en juicio de esta Sala.

Siendo así las cosas y partiendo de la base de la existencia y validez del contrato de transacción, la Sala manifiesta que dicho contrato sí cubre íntegramente el objeto de la pretensión de la parte actora y, por ello, tiene efectos de cosa juzgada en el caso concreto.

La apelante menciona, en sus reparos, ciertos requisitos para que opere la cosa juzgada y entre ellos se encuentra la identidad de causa, la cual, según la demandante, no se ve reflejada en el caso, puesto que las razones o motivos que son invocados en la demanda no son los mismos que los invocados en la transacción. Esto no es de recibo para Sala, ya que la demandante hace alusión a la cosa juzgada de manera abstracta y sin tener en consideración cómo dicha figura opera en el contrato de transacción.

La transacción en cuestión tuvo como causa para su celebración, según los antecedentes allí plasmados, el contrato de compraventa elevado a la escritura pública 691 de 2021 e, igualmente, en la cláusula primera de la transacción las partes se obligaron a retrotraer los efectos de dicha compraventa; por lo que, al contrastar estos aspectos con el presente litigio, es claro que tanto la causa de este trámite judicial como la del contrato de transacción surge de la compraventa celebrada entre las partes y, por lo tanto, la identidad de causa sí está satisfecha a efectos de la declaratoria de cosa juzgada.

Como complemento de lo anterior y en aras de dar pronunciamiento al reparo presentado con relación a que el contrato de transacción no resolvió el conflicto que había entre las partes, la Sala pone de presente la afirmación que realizó el juez

de primera instancia, manifestando que la comparte a cabalidad: el contrato de transacción no fue atacado y cosa distinta es el cumplimiento de las obligaciones que allí están inmersas, que tampoco fueron controvertidas, por lo cual es clara la cosa juzgada independientemente del cumplimiento de las obligaciones de dicho contrato (cfr. Carpeta 01 Primera Instancia, arch. 026).

Si bien es cierto que no hay certeza frente al cumplimiento de las obligaciones plasmadas en el contrato de transacción, esto no le resta al mismo sus efectos de cosa juzgada, puesto que el mismo Código Civil en su artículo 2483 solo le resta estos efectos en los casos en que la misma haya sido rescindida o declarada nula, situaciones que no acontecen en el caso concreto. Los efectos de cosa juzgada acontecen por el cumplimiento de los elementos estructurales, de existencia y de validez del contrato de transacción, por lo que, al verse satisfechos los mismos, la cosa juzgada opera en el caso concreto.

Si se hubiere querido restar dichos efectos al contrato de transacción, se debieron utilizar otras figuras jurídicas, como la declaratoria de nulidad; sin embargo, con todo el material probatorio se puede afirmar que la excepción de cosa juzgada es procedente y, por lo tanto, se confirmará la sentencia de primer grado.

5. Costas

Con base en lo dispuesto en el artículo 365 numeral primero del Código General del Proceso, se condenará en costas a la parte apelante.

Como agencias en derecho para esta instancia, se fija la suma de un salario mínimo legal mensual vigente (1 SMLMV), de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo No PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Sala Primera de Decisión Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

FALLA:

PRIMERO. Confirmar la sentencia del 17 de noviembre de 2023, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí.

SEGUNDO. Se condena en costas a la demandante. Como agencias en derecho para esta instancia se fija la suma de un salario mínimo legal mensual vigente (1 SMLMV).

En firme lo decidido, devuélvase el expediente al despacho de origen.

Notifíquese y cúmplase;



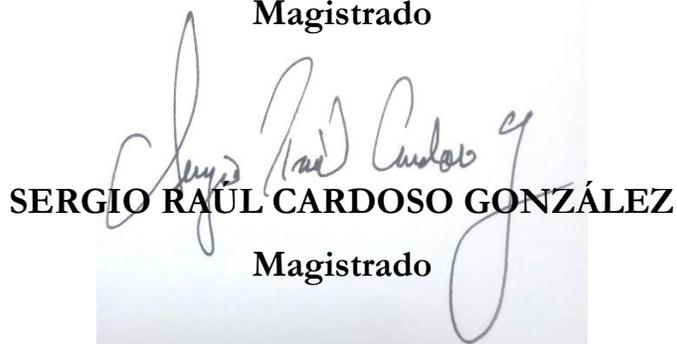
MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

Magistrado



JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Magistrado



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

Magistrado