



Proceso N°. 50606 4089 001 2023-00018 01

### JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Villavicencio, veintinueve de enero de dos mil veinticuatro.

#### ASUNTO

Se decide el recurso de **APELACIÓN** propuesto por el apoderado de la demandante **LEYDY PAOLA BONILLA PEÑA** (fls 71 a 73 PDF 001 C.2) en contra del auto del **16 de marzo de 2023** (fl 69 PDF 001 C.2), que rechazó la demanda por no haber sido subsanada de conformidad con el auto del **25 de enero del mismo año**, que dispuso su inadmisión (fl 36 PDF 001 C.2).

#### ANTECEDENTES

Ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Restrepo (Meta), y actuando mediante apoderado judicial, la señora **LEYDY PAOLA BONILLA PEÑA** formuló acción redhibitoria en contra de la señora **CARMEN GUTIÉRREZ SÁNCHEZ**, mediante la cual en síntesis, solicitó que "*rescinda*" el contrato de compraventa celebrado el 13 de septiembre de 2021, mediante la cual, la misma, compró a la demandada el 0.936% del predio de mayor extensión conocido como "*La Esperanza*", ubicado en la Vereda Salinas del municipio de Restrepo (Meta).

Todo lo anterior porque la actora afirmó que, en la fecha señalada, celebró con su demandada el referenciado contrato, el cual se perfeccionó el día 14 del mismo mes y año mediante Escritura Pública No. 4346 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Villavicencio, debidamente registrada en el folio de matrícula No. 230-16275. Asimismo, destacó que, cuando inició la construcción de una vivienda en el inmueble comprado, luego de una inspección ocular, la Secretaría de Planeación Municipal de Restrepo (Meta) le informó de manera verbal que en dicho predio no se podía construir, por lo que el 17 de enero de 2022, solicitó a dicha autoridad la expedición de un certificado del uso del suelo, obteniendo como respuesta que, de conformidad con la normatividad local, el predio "*La Esperanza*", se encontraba asentado en una zona de protección hídrica con orientación forestal, por lo que no se podían otorgar permisos para la construcción de ningún establecimiento o vivienda, lo que generaba un vicio oculto que no se puede sanear.

Finalmente, dijo haber requerido a su demandada para que le hiciera devolución del dinero pagado, empero que está se negó, así como que no mostró animo conciliatorio en diligencia de conciliación extrajudicial a la que citó a la misma para el efecto.

La demanda fue inadmitida mediante auto del 25 de enero de 2023, entre otras cosas para que se señalaran "...los linderos específicos del inmueble objeto del contrato que se pretende resolver, esto es el 0.936% del predio denominado la esperanza o en su



Proceso N°. 50606 4089 001 2023-00018 01

*defecto aportar el documento donde se encuentren descritos, conforme a lo dispuesto en el artículo 83 del CGP...*".

Con memorial presentado oportunamente, el apoderado de la parte actora subsanó la demanda, y frente al motivo de inadmisión antes citado, en el hecho primero del libelo, fueron señalados los linderos del predio de mayor extensión "*La Esperanza*", siendo indicado, además, que dicha colindancia reposaba en la Escritura Pública aportada tanto con la demanda como con la subsanación.

La *a-quo*, mediante el auto apelado, advirtió que, si bien, la demanda fue subsanada en tiempo, al verificar el contenido del memorial de subsanación, se observaba que "*...los linderos informados corresponden al predio de mayor extensión, **no son los linderos específicos del inmueble objeto del contrato que se pretende resolver...***", razón por la cual dicho despacho, rechazó la demanda, al no haber sido subsanada la misma en los términos indicados en el auto que dispuso su inadmisión.

El apoderado de la actora formuló recurso de apelación. Sobre el particular aseguró que ese togado, sí procedió en la forma como se le exigió en el auto que inadmitió la demanda, para lo cual destacó que, en la subsanación, especificó que se trataba de un derecho de cuota equivalente al 0.936% del predio de mayor extensión denominado "*La Esperanza*", y por ello, **procedió a especificar los linderos de este** e incluso aportó el documento que los contiene, aludiendo a la Escritura Pública No. 4346 del 14 de septiembre de 2021.

Bajo tal derrotero, el apoderado de la apelante, señaló que no entendía cuáles eran los linderos que le estaban siendo solicitados por la Juez de primer grado, **cuando el negocio sobre el que se solicitó la rescisión es el correspondiente a la compraventa del derecho de cuota del 0.936% del predio de mayor extensión**, porcentaje que quedó estipulado con claridad en el instrumento público citado.

### CONSIDERACIONES

Dice el inciso 2º del art. 326 del C.G. del P., que si el Juez de segunda instancia considera inadmisibile el recurso así lo declarará, y en caso contrario resolverá de plano y por escrito.

Así las cosas, de entrada, el Juzgado anunciará que no revocará el auto aquí atacado por las razones que se pasaran a exponer.

De conformidad con lo señalado en los incisos 1º y 2º del artículo 83 del C.G del P., en las demandas que versen sobre inmuebles, se especificarán estos por su "*...ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen...*", siendo válido aportar documentos en donde tal información aparezca contenida, caso en el cual no es necesario hacer "*...transcripción de linderos...*". Además de lo anterior, cuando en concreto, **la demanda se refiera a un predio rural,**



Proceso N°. 50606 4089 001 2023-00018 01

en la misma deberá señalarse su "...localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región...".

En el caso bajo estudio, con la subsanación de la demanda, el apoderado de la apelante se esforzó **por hacer notar o destacar que lo solicitado por este**, fue la rescisión ante la existencia de vicios redhibitorios, de la compraventa del 0.936% del predio de mayor extensión denominado "*La Esperanza*" identificado con el folio de matrícula No. 230-16275 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Villavicencio, ubicado en la Vereda Salinas del municipio de Restrepo (Meta), y que por lo tanto, **los únicos linderos que debían ser especificados son los de dicho predio de mayor extensión**, lo cual se hizo en la demanda subsanada, al tiempo que aportó copia del instrumento público con el que se perfeccionó la compraventa, contentivo del alinderamiento correspondiente, por lo que en su sentir debía revocarse el auto impugnado para en su lugar disponer la admisión del libelo inicial.

Pues bien, para el Juzgado, *ab initio*, la anterior argumentación luce razonable, pues, **si lo vendido fue el derecho de cuota equivalente al 0.936%** de un predio de mayor de extensión, y sobre dicha venta es que se solicitó la rescisión, **bastaría con que fueran indicados los linderos del predio sobre el que recayó tal venta parcial de cuota**, la cual dejaba a la compradora como comunera con los demás copropietarios del predio "*La Esperanza*", conforme al porcentaje de cada uno según el certificado de tradición y libertad arrimado al plenario.

No obstante, lo solicitado por la demandante, **no fue exclusivamente, la rescisión de la compraventa del 0.936% del predio de mayor extensión**, sino que, tal y como se indicó en la pretensión primera, lo que se pidió fue: "...Que se **rescinda** el contrato de compraventa de fecha **13 de septiembre de 2021**, mediante la cual la demandante compró a la demandada **un lote de terreno con derecho a cuota equivalente al 0.936% del predio de mayor extensión denominado La Esperanza (...) y cuyas dimensiones son de seis (06) metros de frente por treinta (30) de fondo, para un total de ciento ochenta (180) metros cuadrados...**".

Acorde con lo anterior es claro que, **la rescisión deprecada**, ante la presunta existencia de vicios redhibitorios, **no es la del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 4346 del 14 de septiembre de 2021, sino la del contrato preparatorio celebrado por las partes el 13 de septiembre de 2021**, relacionado con la "...**COMPRAVENTA DE UN LOTE DE TERRENO...**", en el que aquellas se comprometieron, la demandada a vender a la demandante **un lote ubicado al interior del predio de mayor extensión "La Esperanza", con 6 metros de frente y 30 de fondo, y un área total de 180 m<sup>2</sup>**, que equivalía al 0.936% del mencionado predio de mayor extensión.

Siendo de esa manera, la pretensión principal tal y como quedó plasmada, **vinculó la rescisión** a la compraventa, pero **de un lote** en extensión o cabida superficial de 180



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Proceso N°. 50606 4089 001 2023-00018 01

m2, **cuerpo cierto ubicado al interior del predio de mayor extensión** denominado "La Esperanza", circunstancia que hace que necesariamente deba darse aplicación a los incisos 1° y 2° del artículo 83 del CGP, antes citado, y **desde tal perspectiva, no erró el juzgado de primer grado** cuando exigió a la demandante la correcta identificación como ubicación del predio (**lote**) que motivó la presentación de **esta demanda**, y por consiguiente, tampoco erró al rechazar el libelo por no haberse alinderado y localizado el mencionado lote, al interior del predio de mayor extensión.

Consecuencialmente, se confirmará el auto apelado, y no se condenará en costas a la parte actora, al no aparecer estas causadas toda vez que no se trabó la litis.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de la Ciudad, **RESUELVE.**

**PRIMERO: Confirmar** el auto de fecha 16 de marzo de 2023 (fl 69 PDF 001 C.2), que rechazó la demanda, acorde con lo indicado en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: Sin condena** en costas.

**TERCERO: Devuélvanse** las diligencias al Juzgado de origen, previo las anotaciones de rigor.

**NOTIFIQUESE**

**GABRIEL MAURICIO REY AMAYA**  
**JUEZ**

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE  
VILLAVICENCIO  
Hoy 30 enero de 2024, se notifica a las partes el  
AUTO anterior por anotación en ESTADO.  
CARLOS ANDRÉS CARVAJAL QUINTERO  
SECRETARIO