

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SALA DE CASACIÓN CIVIL

Magistrado Ponente:
SILVIO FERNANDO TREJOS BUENO

Bogotá D. C., seis (6) de julio de dos mil cinco (2005).

Referencia: Expediente No. 00791-01

Decide la Corte el recurso de casación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia adiada el 6 de mayo de 2002, pronunciada por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en el proceso ordinario de mayor cuantía promovido la sociedad **Móvil de Colombia S. A.** contra **Sergio Patiño Botero**.

I. EL LITIGIO

1. La sociedad demandante, como compradora, pretende que se declare que el demandado, como vendedor, está obligado a salir al saneamiento del inmueble objeto de la compraventa celebrada entre ambos, y que por consiguiente se ordene al último prestar en favor de la primera una caución hipotecaria, bancaria o de compañía de seguros en unidades de poder adquisitivo constante que cubra el valor del terreno, las instalaciones, anexidades y demás elementos, a fin de garantizar sus derechos en caso de que prospere la demanda ordinaria de reivindicación propuesta por el Inurbe, antes Instituto de Crédito Territorial, contra del vendedor; que se le condene también a pagar los gastos que se generen en la



defensa judicial si resulta vinculada la sociedad a dicho proceso u otro diferente derivado de esa reivindicación y cualquiera otro perjuicio que se demuestre.

2. La causa para pedir puede resumirse así:

a) El referido contrato de compraventa fue celebrado por medio de la escritura pública N° 4775 de 30 de septiembre de 1993, otorgada en la Notaría Sexta de Cali, inscrita en el folio de matrícula N° 370-443209, y tuvo por objeto el lote N° 2 de la estación de servicios Simón Bolívar, junto con todas sus construcciones y anexidades; en la cláusula 9ª del mismo se pactó que en esa fecha se hacía la entrega material del inmueble y que de acuerdo con la ley el vendedor “se obligaba al saneamiento por evicción”.

b) El 14 de julio de 1994, el Inurbe inició ante el Juzgado 10º Civil del Circuito de Cali un proceso ordinario reivindicatorio contra el señor Sergio Patiño Botero y otras personas que versa sobre un lote de mayor extensión del cual hace parte el que adquirió la sociedad demandante en la citada escritura pública.

c) Tanto por lo convenido en el contrato como por lo dispuesto en el artículo 1893 del C. C., el vendedor está en la obligación de proteger y amparar a la compradora “de manera efectiva y tangible” frente a cualquier perturbación que se desprenda del citado proceso reivindicatorio y, en caso de evicción, a indemnizarle todos los perjuicios, mucho más cuando la sociedad demandante es contratante de buena fe.

3. El demandado se opuso a las pretensiones mencionadas y formuló la excepción de prescripción de la acción de



saneamiento por haber transcurrido más de los cuatro años previstos por el artículo 1913 del Código Civil, y dado que la presentación de la demanda no la interrumpió porque la notificación del auto admisorio no se hizo dentro del término fijado para el efecto por el artículo 90 del C. de P. Civil.

4. Culminado el trámite de primera instancia, el juzgado de conocimiento dictó sentencia en la que desestimó los pretensiones de la demanda, la cual fue confirmada por el tribunal cuando resolvió la apelación interpuesta por la demandante.

II. FUNDAMENTOS DEL FALLO IMPUGNADO

En lo de fondo, se pueden resumir así:

1º) Es indudable que el vendedor está obligado a amparar al comprador impidiendo que la cosa transferida llegue a ser evicta, pero sin que pueda llegar a entenderse que dicha obligación “deba ser satisfecha de antemano mediante una seguridad o caución, como la que se busca por conducto de este proceso”.

2º) Apoyado en la doctrina nacional que se cita en el fallo, afirma el sentenciador que no toda perturbación que sufra el comprador da derecho al saneamiento, pues si son materiales o de hecho deben ser afrontadas directamente por él a través del ejercicio de las acciones que le concede la ley; o sea que el tradente únicamente está obligado a responder por las “perturbaciones de derecho”, como sería la evicción.

3º) La iniciación de un proceso reivindicatorio contra el



vendedor que involucra el inmueble negociado no alcanza a constituir una perturbación que amenace en forma seria e inmediata el dominio y la posesión pacífica de la compradora, “tanto más si se considera que siendo el actual poseedor de dicho bien la compradora Mobil de Colombia S. A., no estaría llamada a prosperar esa reivindicación promovida contra quien, por haberla vendido, no tiene la cosa en su poder”; está por verse, entonces, la real efectividad de la referida acción de dominio ejercida, no encontrándose en serio riesgo los derechos de la sociedad adquirente, “así la defensa del vendedor en la susodicha reivindicación haya sido deficiente, mal podría ahora pretenderse el amparo de que trata el artículo 1893 *ib.* ya que repítese no se da la evicción definida por el artículo 1894 *ib.* ni se vislumbra una perturbación de derecho que amerite amparo o protección inmediatos”, puesto que, en últimas, no se acreditó en autos la existencia, como lo exigen las normas sustanciales aludidas, de una sentencia ejecutoriada que implique para la persona jurídica demandante el despojo del inmueble comprado por ella.

4º) “Si la caución solicitada es una especie de fianza, por traducirse en una obligación que se adquiere en cumplimiento de otra obligación, como lo establece el artículo 2374 del Código Civil sólo está obligado a prestarla a petición del acreedor”, en los casos que cita ese precepto.

Y si se revisan los supuestos de esa norma, “no resulta claro que en el caso de autos el demandado Patiño Botero esté obligado a constituir tal garantía, pues en el contrato de compraventa no se pactó dicha obligación, no se ha aducido siquiera que el deudor pretende salir del país, y tampoco está demostrado que peligre el cumplimiento de su obligación – en este caso, de salir al saneamiento de la evicción, art. 1904



C.C.- precisamente por la disminución de sus facultades”; en este último evento no puede entenderse que la obligación de caucionar se condiciona a que “el deudor haya disminuido sus facultades con el negligente desempeño dentro del referido proceso reivindicatorio, pues la disposición alude es a una crisis económica del deudor o a la disminución de sus capacidades patrimoniales, en grado tal que permita temer el incumplimiento de su obligación, hecho que no fue planteado en el texto de la demanda, ni demostrado dentro del proceso”.

5º) Vistas así las cosas tampoco resulta procedente el otorgamiento de la caución pretendida, tanto más si se considera que “ese tipo de controversia se ventila por la vía del proceso verbal (art. 427, par. 2º, num. 3º, C. P. C)”.

III. LA DEMANDA DE CASACIÓN

Dos cargos formula el recurrente contra la sentencia impugnada, ambos con respaldo en la causal primera de casación, los cuales se despacharán conjuntamente porque reclaman de consideraciones comunes.

CARGO PRIMERO

1. En él se reprocha a la sentencia impugnada la violación directa del artículo 1893 del Código Civil, en concordancia con los artículos 669, 673, 740, 741, 752, 756, 762, 764, 765, 768, 769, 777, 778, 1494, 1502, 1530, 1602, 1603, 1604, 1618, 1626, 1849, 1894, 1895, 1904, 1906, 1908, 1909, 1910 y 1913 del Código Civil, en armonía con los artículos 1º, 2º, 4º, 10, 20, 22, 822, 835, 905, 907, 925 y 940 del Código de Comercio, y “de manera principal” el artículo 83 de la



Constitución Política.

2. El desarrollo del cargo se compendia del siguiente modo:

a) El artículo 1893 del Código Civil fue mal interpretado por el juzgador, por cuanto dicha disposición confiere la acción de saneamiento para amparar al comprador no sólo en la posesión pacífica de la cosa, -sin consideración a que ésta tenga origen de derecho o de hecho cuando a ella le sucede el contrato de compraventa-, sino también en el dominio.

b) No vio el Tribunal que la acción intentada es la de saneamiento que consagra el referido artículo 1893 del Código Civil, porque con ella se intenta proteger el derecho real de dominio amenazado, y no la de evicción que regula el artículo 1894 *ibídem.*, por cuanto para esta caso en particular no se ha perdido la posesión.

c) Esa interpretación errónea llevó al Tribunal a exigir sentencia previa de entrega del bien objeto de venta a un tercero y la consiguiente pérdida de la posesión por parte del comprador, para hacer viable la acción intentada.

d) La garantía general de saneamiento incluye todos los factores perturbadores, porque "cualquier ataque a la tradición del bien vendido, se traduce, indudablemente, en un ataque al derecho real de dominio".

e) El hecho de que un tercero - más grave en este caso tratándose de una entidad oficial - esté disputando la propiedad del bien vendido, impide al comprador ejercer en debida forma su derecho de dominio, toda vez que como desarrollo necesario del principio de la buena fe no puede "ni



siquiera pensar en disponer del inmueble en cita” y con menor razón la posibilidad de adquirir por prescripción un bien que en dichas condiciones pasaría a ser imprescriptible.

f) Quebranta la sentencia, de otra parte, el postulado de la buena fe contractual al eximir de responsabilidad al vendedor cuando “es indudable que está engañando a su comprador”.

CARGO SEGUNDO

En él se tilda la sentencia acusada de haber quebrantado, por vía indirecta, los artículos 669, 673, 740, 741, 752, 756, 762, 764, 765, 768, 769, 777, 778, 1494, 1502, 1530, 1602, 1603, 1604, 1618, 1626, 1849, 1893, 1894, 1895, 1904, 1906, 1908, 1909, 1910 y 1913 del Código Civil, en armonía con los artículos 1º, 2º, 4º, 10, 20, 22, 822, 835, 905, 907, 925 y 940 del Código de Comercio, así como el artículo 83 de la Constitución Política, siendo medios de violación los artículos 75, 76, 174, 175, 176, 177, 187, 197, 251, 252, 258, 262, 264 y 265 del Código de Procedimiento Civil, a causa de errores de hecho.

El ataque en casación se sustenta de la manera siguiente:

1. El Tribunal interpretó equivocadamente la demanda porque entendió que con ella se pretendía hacer efectiva la obligación de saneamiento por evicción “y por ello, al evidenciar que el inmueble enajenado no había sido evicto, negó las súplicas de la demanda”.
2. En ese mismo sentido cercenó el contenido de la escritura pública 4775 de 30 de septiembre de 1993, otorgada en la Notaría 6ª de Cali, por la cual se perfeccionó el contrato



de compraventa entre las partes, toda vez que pretermitió la obligación de saneamiento allí prevista en la cláusula novena y con apoyo en la cual se formularon las pretensiones de la demanda.

3. El sentenciador interpretó erradamente la prueba documental arrimada a los autos que da cuenta de la existencia y actual tramitación del proceso ordinario promovido en contra del demandado vendedor y de otras personas, con el cual el Inurbe pretende la reivindicación de un inmueble de mayor extensión del cual hace parte el adquirido por la sociedad demandante, restándole importancia y trascendencia a la misma hasta el punto de no darle los alcances que la misma tenía para demostrar la perturbación del derecho de dominio y la posesión pacífica del bien adquirido por ella.

4. Tampoco observó la prueba de confesión contenida en la contestación de la demanda, en la cual el demandado manifiesta su mala fe, “pues pretende aducir la prescripción de la acción de saneamiento”, y pone de manifiesto su desidia y negligencia para atender su defensa en el citado proceso ordinario reivindicatorio, lo que necesariamente lo conduce a incumplir la obligación de saneamiento “que le impone defender al comprador de los ataques en derecho”.

IV. CONSIDERACIONES DE LA CORTE

1. Como es sabido, cuando se trata de la causal primera, en cualquiera de las especies de violación de las normas sustanciales que en ella se consignan, los respectivos cargos deben comprender todos y cada uno de los fundamentos en que se apoya la sentencia que se impugna en casación, bajo el



claro entendido de que si cualquiera de ellos no ha sido blanco de ataque y es suficiente por sí solo para mantenerla en pie no puede abrirse paso su aniquilamiento, como quiera que la Corte tampoco puede de oficio completar la tarea recortada que a ese respecto proponga el censor. Naturalmente que también le corresponde a él identificar los reales fundamentos del tribunal, sin distorsionarlos, para construir una fundada acusación.

2. El tribunal desestimó las pretensiones de la demanda con sustento en los siguientes razonamientos: 1º) que no procedía en este caso el saneamiento por evicción porque no se había pronunciado sentencia judicial que privara a la demandante del dominio y la posesión pacífica del inmueble adquirido por ella de manos del demandado; 2º) que del hecho de haberse iniciado un proceso reivindicatorio no se deriva la perturbación del derecho de dominio ni de la posesión del comprador, cuanto que él se instauró contra el vendedor, cuya suerte adversa se adivina así sea deficiente la defensa desplegada allá por el demandado; y 3º) particularmente hizo énfasis, de cara a la pretensión dirigida a que se le imponga al vendedor la constitución de una caución, que éste no estaba obligado a hacerlo para garantizar el saneamiento, entendida ella como una de las especies de la fianza, por no encuadrar la situación planteada en ninguno de las situaciones contempladas en el artículo 2374 del Código Civil, ni contractualmente, especialmente no estando bajo riesgo que en caso de evicción el demandado no asuma la obligación de saneamiento, caución que por lo demás corresponde ventilar por la vía del proceso verbal de mayor y menor cuantía.

3. De los argumentos consignados por el sentenciador, el recurrente no se refiere particularmente al último que,



además, concierne con el núcleo de las aspiraciones de la parte demandante y que por servir de base esencial al fallo absolutorio impugnado obsta la casación propuesta.

A ese respecto basta observar que el censor calló sobre la tesis general que sostiene el tribunal en el sentido de que la obligación de saneamiento no puede entenderse “que deba ser satisfecha de antemano mediante una seguridad o caución, como la que se busca en este proceso”, ni tampoco nada dijo sobre el examen específico que hizo de la improcedencia de la caución pretendida por la sociedad demandante, tras de analizar y concluir negativamente sobre esa posibilidad de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2374 del C. C. y en el contrato, tal como se lee en el compendio del fallo acusado, perspectiva que en verdad no mereció ningún argumento de la parte impugnante, a pesar de ser tal negativa definitiva del caso, como que alude exactamente a la improcedencia de la pretensión de una caución – la principal de la demanda inicial – ante la eventualidad de lo que pueda suceder en el susodicho proceso reivindicatorio.

4. Lo anterior, que es bastante para deducir el fracaso de la impugnación, no impide añadir lo siguiente:

a) Es ostensible que se le imputa al sentenciador errónea interpretación de las normas de saneamiento –carga primero– y de la demanda –carga segundo– por no haber examinado el caso a luz de la protección del derecho de dominio, acusación que parte de una premisa falsa porque el tribunal dijo paladinamente que “la iniciación de un juicio reivindicatorio contra el vendedor no alcanza a constituir una perturbación que en forma seria e inmediata amenace el dominio y la



posesión pacífica de la cosa vendida” (subrayas de la Corte), tanto más si en ese proceso se demandó fue al vendedor.

b) Pero aun que se dejara de lado esa inconsistencia y bastase el perjuicio que avizora la parte impugnante ante la eventualidad de una prosperidad de la referida demanda reivindicatoria instaurada contra el vendedor, importa anotar que de todos modos la protección que para el comprador surge por vía del saneamiento por evicción se desdobra en la obligación del primero de defender al segundo contra las acciones que, por causa anterior a la venta, promuevan los terceros para hacer valer sus derechos sobre la cosa vendida, lo que ocurrirá normalmente dentro de los respectivos procesos, previa denuncia del pleito que se le haga (artículos 1893, 1899 C. C.; 54 C. de P. C.); y en una segunda fase, según el resultado positivo que obtengan aquéllos por el que tal cosa resulta evicta, tras de ser infructuosa la respectiva defensa, deviene la obligación de restituir el precio y sufragar las indemnizaciones a que haya lugar de acuerdo con la ley (1895 y 1903 C. C.)

5. Siguiendo esas pautas legales, en la especie de este proceso se verifica que el vendedor ha sido demandado de un modo muy peculiar en acción de saneamiento por evicción, pues se hace a partir de la amenaza que en el sentir del comprador se cierne en su perjuicio a propósito del proceso de reivindicación que contra aquél promovió una entidad del Estado; pronto observa la Corte, entonces, que el llamado que por vía de este proceso se le hace al vendedor para que cumpla la obligación de saneamiento es inocuo, no tanto porque pueda verse como algo posible el fracaso de ese acción, como lo apuntó innecesariamente el tribunal, sino porque el tercero pretende mejor derecho sobre la cosa



venta pero directamente contra el vendedor, quien por fuerza de esa convocatoria cumple allá la primera obligación de saneamiento consistente en defender en juicio el derecho que le transfirió al comprador. Y naturalmente que ante las consecuencias derivadas de que eventualmente pueda llegar a ser evicta la cosa vendida, traducidas en la restitución del precio y el pago de indemnizaciones, el planteamiento que propone la parte actora se torna en un derecho meramente hipotético, y por consiguiente también prematura su invocación.

Sobre el particular, ha dicho la Corte, lo siguiente:

“Si bien es verdad que a términos del artículo 1899 del C. C. el comprador a quien se demanda la cosa vendida por causa anterior a la venta tiene acción para citar al vendedor con miras a que este comparezca a defenderla, no lo es menos que ese derecho del comprador, fundado en la obligación de saneamiento impuesta al vendedor (art. 1893 C. C.), sólo genera indemnización para aquél en la medida en que se produzca la evicción, entendida ésta como la privación total o parcial de la cosa vendida por efectos de una sentencia judicial” (Casación civil de 31 de octubre de 1995).

6. Significa lo discurrido que, aun haciendo caso omiso de la insuficiencia del cargo mencionada atrás, la sentencia adversa a las pretensiones de la sociedad demandante, amén de que no comporta el quebranto de las normas reguladoras del saneamiento por evicción, se ajusta a las circunstancias fácticas que dan vida al presente litigio, porque ella no es corolario de la ausencia de evicción, sino de que siendo dable demandar primero para la defensa jurídica del bien que fue objeto de compraventa, ella se está surtiendo en el proceso



reivindicatorio al que fue convocado el vendedor – que no precisamente el comprador – como demandado.

7. En esas circunstancias, ninguno de los dos cargos propuestos está llamado a progresar.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **NO CASA** la sentencia adiada el 6 de mayo de 2002, pronunciada por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en el proceso ordinario arriba referido.

Condénase en costas del recurso de casación a la parte recurrente, las cuales serán tasadas en su oportunidad.

Notifíquese y devuélvase.

EDGARDO VILLAMIL PORTILLA

MANUEL ISIDRO ARDILA VELÁSQUEZ

JAIME ALBERTO ARRUBLA PAUCAR

República de Colombia



*Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil*

CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO

PEDRO OCTAVIO MUNAR CADENA

SILVIO FERNANDO TREJOS BUENO

CÉSAR JULIO VALENCIA COPETE