

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., quince (15) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

Ref.: Verbal de Giovani Gonzalo Garzón Segura y José Joaquín Garzón Posada c/. Ana Victoria Rodríguez Moreno y Jairo Yecit Barón Moreno. Exp. 25269-31-03-002-2019-00228-01.

Pasa a decidirse el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de 26 de abril pasado proferida por el juzgado segundo civil del circuito de Facatativá dentro del presente asunto, teniendo en cuenta los siguientes,

I. – Antecedentes

La demanda pidió decretar la rescisión del contrato de compraventa celebrado entre los demandantes como compradores y los demandados como vendedores, del inmueble ubicado en la calle 5 #2-04, lote 1 del barrio Centro de Mosquera, que se instrumentalizó mediante escritura 0072 de 20 de enero de 2014 corrida en la notaría única de esa localidad, por vicios redhibitorios u ocultos; en consecuencia, se ordene la cancelación de la escritura y se condene a los demandados a devolver los \$98'000.000 que pagaron como precio, junto con los intereses sobre dicha suma a título de lucro cesante, \$9'800.000 por concepto de cláusula penal y \$3'654.000 de gastos notariales.

Adújose, en compendio, que mediante la sobredicha escritura se perfeccionó la promesa de compraventa que previamente habían celebrado los contratantes el 2 de diciembre de 2013, donde se había establecido un precio de \$98'000.000, que cancelaron los prometientes compradores en su totalidad; por su parte, los demandados dejaron constancia de que el inmueble prometido era de su absoluta propiedad y se obligaban a salir al saneamiento; no obstante, en septiembre de 2014 fueron notificados de una querella por perturbación a la posesión que promovió en su contra María Elvia Roncancio Pineda ante la inspección primera municipal de policía de Mosquera, alegando que tiene derechos sobre el bien en su condición de cónyuge supérstite del causante Marcelino Calvo Hernández, quien en otrora fue propietario del bien, aduciendo que existió suplantación y falsedad, porque éste aparece vendiendo el inmueble mediante escritura 1920 de 16 de agosto de 2011 de la notaría 49 de Bogotá, cuando lo cierto es que falleció el 10 de agosto de 2006 y su proceso de sucesión se declaró abierto desde el 27 de septiembre de ese año por el juzgado 5º de familia de Bogotá.

Así, existe un vicio oculto o redhibitorio, que es anterior a la celebración del contrato por el cual adquirieron el inmueble, que no les fue dado a conocer con anterioridad, ni tampoco al momento de la venta, por lo que era ignorado por éstos y al no haber obrado negligentemente, tienen derecho a que la venta se rescinda porque de haber conocido esa situación en su momento no lo habrían adquirido.

Al paso que el curador ad-litem designado a la demandada Ana Victoria Rodríguez Moreno, se atuvo a las resultas del proceso, el otro demandado contestó oponiéndose, sobre la base de que nunca incumplieron el contrato; por el contrario, han obrado de buena fe, pues de no haber figurado como propietarios, el notario no les habría autorizado la escritura, ni tampoco se hubiese registrado ésta en el correspondiente folio inmobiliario, precisamente porque éstos adquirieron el inmueble de buena fe a Andrea Nataly Sotelo Medina mediante escritura 579 de 5 de marzo de 2012 de la

notaría única de Mosquera; de esta suerte, nunca pudieron haberle comunicado a los demandantes esos hechos que se exponen en la querella, los que desconocían completamente en su condición de adquirentes y tradentes de buena fe; como consecuencia, formuló las excepciones que denominó ‘falta del requisito de subsidiaridad para la presente acción’, fincada en que no se ha demostrado que efectivamente se les haya ocasionado algún perjuicio, ni tampoco que hayan procedido de mala fe pues, antes bien, amén de las anotaciones inscritas donde figuraban como propietarios, tenían la posesión del inmueble sin perturbación o requerimiento alguno; ‘falta de demostración por la parte actora de los requisitos de los vicios redhibitorios’, que hizo consistir en que no existe ningún vicio, porque ellos adquirieron el derecho real del bien atendiendo las exigencias legales y no existía ninguna afectación o anotación que limitara el derecho de propiedad de quien les vendió, de modo que en virtud del principio de buena fe pública registral, no pudieron tener conocimiento de esa situación y, por ende, no se configuran los requisitos para que se active la obligación de saneamiento, la que pueda depender de la existencia de un acto de perturbación y una sentencia judicial en firme.

El expediente, que se tramitó bajo el radicado 2014-0160, fue remitido por el juzgado civil del circuito de Funza en cumplimiento del acuerdo CSJCUA 18-130 de la Sala Administrativa del Consejo Seccional de la Judicatura, al juzgado segundo civil del circuito de Facatativá.

La sentencia desestimatoria de primera instancia fue apelada por la parte demandante en recurso que, debidamente aparejado, se apresta el Tribunal a desatar.

II.- La sentencia apelada

A vuelta de un recuento del trámite procesal cumplido y de realizar algunas apuntaciones teóricas sobre la acción ejercida, hizo ver que los vicios redhibitorios guardan relación con los defectos físicos de las cosas materiales, como cuando se venden inmuebles sin advertir la

existencia de torres eléctricas o la existencia de zonas de cesión, de modo que si en este caso no existen fallas geológicas, ni fisuras, ni tampoco se denuncian defectos en la composición o estructura del bien, sino de tipo legal, las pretensiones no estaban llamadas a prosperar, máxime que al juez no puede desbordar los confines de la acción, porque ello iría en contra de los derechos del debido proceso y defensa que asiste a los demandados.

III.- El recurso de apelación

Lo despliegan sobre la idea de que el demandado aceptó como ciertos los hechos 1 a 6 de la demanda, esto es, que los demandantes obrando de buena fe suscribieron el contrato de promesa de compraventa y después la correspondiente escritura pública, que cancelaron el precio y que los vendedores aseguraron que el bien era de plena, única y absoluta propiedad, que se obligaban a salir al saneamiento en los casos exigidos por la ley; por su parte, los demás hechos de la demanda también quedaron acreditados con el escrito de la querella promovida por María Elvira Roncancio Pineda en su contra, con su contestación y con la copia del registro civil de defunción del causante Marcelino Calvo Hernández y del auto de apertura del proceso de sucesión que cursó en el juzgado quinto de familia de Bogotá, así como del trabajo de partición y adjudicación del bien, lo que demuestra que existe un vicio redhibitorio u oculto, pues si los demandados garantizaron que el bien era de su propiedad, incumplieron el contrato cuando se conoció esa información y se desentendieron de su obligación por no ejercer acción legal alguna encaminada a que se dejaran sin efecto esas ventas, esto es, actuaron de forma negligente, lo que a voces de los artículos 1914 a 1917, autoriza la prosperidad de la acción redhibitoria, dado que para ellos era ajena la imposibilidad legal de adquirir el inmueble, porque los vendedores nunca les dieron a conocer de la existencia de ese vicio y tampoco solucionaron ese inconveniente, como era su deber legal.

Consideraciones

Lo que de entrada puede decirse, después de reparar en los motivos de inconformidad expresados por los recurrentes, es que el trazado de su demanda y de su aspiración impugnativa no acusa propiamente la presencia vicios o defectos en la heredad objeto de compraventa que cataloguen como vicios redhibitorios, sino más bien unas carencias en los derechos de los vendedores que llevan a concluir que el dominio que les transmitieron no es prístino y suficiente en tal propósito, lo cual impera ese saneamiento que a través de la acción ejercida persiguen, saneamiento que, de modo consecuente, impera deshacer el negocio y disponer las restituciones mutuas para los contratantes, eso sí, fulminando unos perjuicios por haber callado esas circunstancias al momento de contratar.

Claro, la hermenéutica de la demanda, en unas condiciones como las que surgen de ese debate que trae al recurso la parte demandante, podría sugerir que, en cierta medida, lo que quiso desde un comienzo su autor fue controvertir el contrato por esas circunstancias de las que se enteraron los demandantes luego de suscribir el acuerdo de voluntades; es decir, que el bien fue enajenado fraudulentamente en 2011 a un tercero y que luego de esa transferencia el predio terminó en manos de los vendedores, quienes, por ende deben sanear; la cuestión, empero, es que así el artículo 1893 del código civil establezca que la obligación de “saneamiento” comprende a su vez “*dos objetos distintos, a saber, «amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios»*”, lo que observa en este instante la Sala, después de que el asunto ha culminado con sentencia de primera instancia, donde todo se ha debatido y resuelto a la luz de las normas que consagran la acción redhibitoria, esto es, los preceptos 1914 y siguientes del código en cita, es que resulta muy difícil pretender que el asunto se defina con arreglo a una institución distinta, como lo es esa acción de saneamiento a que alude el precepto 1893 del mismo ordenamiento, sin hacer cuenta de aquello, desde luego que ese cambio de plan a último momento es algo que conspira

contra principios basilares que hacen parte del núcleo esencial del derecho del debido proceso, cosa evidente si se tiene en cuenta que el demandado precisamente resistió el embate de la pretensión alegando que esa acción promovida en la demanda no corresponde desde el punto de vista fáctico con la prevista en el citado artículo 1914, por manera que si nada cuestionó ni aclaró la parte actora en su momento sobre el particular, a sabiendas de esas objeciones a su demanda por parte del demandado, a ello debe estarse.

Lo cierto, con prescindencia de lo dicho, es que si en efecto la acción ejercida fue la redhibitoria, está clarísimo que ésta no tiene la menor posibilidad de éxito, justamente por esas razones que estudió el a-quo y que en este momento hace suyas el Tribunal; como que si mediante ella se faculta al “comprador” para que demande la rescisión de *“la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios”*, cuya existencia y trascendencia deben reunir las condiciones que establece el artículo 1915 ibídem, y *“que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio”*, cual en últimas también lo dispone el artículo 934 del código de comercio (Cas. Civ. Sent. de 19 de octubre de 2009, exp. 2001-00263-01 —), es incuestionable que, como lo concluyó el a-quo, no existiendo un defecto material en la cosa que haga que *“no sirva para su normal uso o sólo sirva imperfectamente”* (sentencia de 2005 citada), la demanda no puede abrirse paso.

O sea, siendo el propósito de estas acciones edilicias *“restaurar la equidad contractual, lesionada como consecuencia de la distorsión con la que el comprador percibió los rasgos objetivos de la cosa (tales como su morfología, funcionalidad o calidad), llevándolo a ignorar un desperfecto de tal calado que hace que la misma «no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos (...) no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos*

precio» (artículo 1915-2, Código Civil)” (Cas. Civ. Sent. de 17 de noviembre de 2020, exp. SC4454-2020 – subraya la Sala), no coincidiendo esa circunstancia alegada por los demandantes con el supuesto que habilita la procedencia de la acción redhibitoria, desde que no versa sobre un defecto físico propio del bien que impida o reduzca su uso natural, sino que se trata de un aparente defecto jurídico que pone en entredicho el derecho real de dominio de los vendedores sobre el bien, el éxito de la acción es hartamente improbable.

Mas, si en obsequio y yendo más allá de las potestades que tiene el juzgador se interpretara la demanda para decir que, en verdad, la acción intentada es la de saneamiento por evicción, tampoco esa circunstancia alegada como fundamento de la pretensión daría para acceder a ella, pues no existiendo evidencia en el proceso de que los demandantes han sido desposeídos de la heredad adquirida por efecto del contrato, por más que se diga en la apelación que al comprar todo decía que estaban adquiriendo dominio prístino, sin embarazos ni reservas de ninguna naturaleza, eso no basta para que esta acción progrese, desde luego que si, según dicho precepto, “[h]ay evicción de la cosa comprada, cuando el comprador es privado del todo o parte de ella, por sentencia judicial”, es imposible que, en una hipótesis que nada tiene que ver con esa circunstancia, se dé pábulo a la evicción.

Como que evicción traduce “que alguien es despojado de la posesión de una cosa en virtud de sentencia judicial”; se ejemplifica cuando “al comprador a quien se ha entregado una cosa, le es arrebatada en virtud de sentencia judicial proferida a instancia del legítimo propietario de la cosa (generalmente acción de reivindicación)”, lo que significa que habrá “*triunfado por cuanto el vendedor le vendió al comprador cosa ajena*”; o cuando el “*comprador tiene que tolerar sobre la cosa un gravamen o carga reales (una servidumbre, una hipoteca)*” (Valencia Zea, Arturo. Derecho civil. Tomo IV, Editorial Temis, pág. 61).

Dicho de otro modo, “cualquier evicción que padezca un comprador se deberá fatalmente a un incumplimiento del vendedor de procurarle la propiedad, o a un cumplimiento defectuoso en razón de algún vicio jurídico”(obra citada –subrayas extexto); mas, como el saneamiento “se encamina a la protección del comprador contra los actos de terceros, que pretenden un mejor derecho sobre la cosa vendida, con el fin de garantizarle a aquél su libre aprovechamiento, goce o uso útiles, se entiende que el vendedor debe estar en actitud de defensa de su posición jurídica del comprador”, siendo por ende indispensable para su buen recibo “que el comprador sea molestado en su derecho, posible o real de dominio, por la intervención de un tercero”, de modo que “[m]ientras no sea inquietado no tiene cabida la acción del saneamiento” (Bonivento Fernández, José Alejandro. Los principales contratos civiles, Editorial El Profesional, pág. 115 – subraya del Tribunal).

Cual en efecto lo explica la doctrina jurisprudencial, que refiriéndose a los requisitos de la acción de saneamiento, exige “a) Que el comprador sea privado del todo o parte de la cosa comprada; b) Que esa privación tenga una causa anterior al contrato; y c) Que, en principio, se origine en sentencia judicial”, obligación que “impone al vendedor [no sólo] el deber de indemnizar al comprador que sea despojado, sino también el de ampararlo para evitar que el despojo se produzca. Si la evicción es parcial y de tal magnitud que de haberla conocido el comprador no hubiera celebrado el contrato, éste tiene un derecho alternativo, a saber: pedir la resolución del contrato o el saneamiento parcial con arreglo a los artículos 1904, 1909 y 1911 del Código Civil” (Cas. Civil. sent. 15 de diciembre de 1973 – sublíneas ajenas al texto).

Por modo que si, como ocurre en este caso, los demandantes no han sido privados de la cosa, al punto que ni siquiera hay una sentencia que disponga algo semejante, mal puede obligarse a los vendedores, que saneen, todo lo más cuando, desde un comienzo, era posible advertir, con vista en el folio de matrícula inmobiliaria, que en la anotación

número 3 figuró un embargo registrado el 9 de noviembre de 2006 en la sucesión de Marcelino Calvo Hernández, esto es, varios años antes de que se registrara la venta que con posterioridad hizo por escritura 1920 de 16 de agosto de 2011, el que si bien fue cancelado con posterioridad, sin ningún asomo, imponía una averiguación mucho más enjundiosa a la hora de realizar una negociación como esa.

Obvio, sin contar con que la obligación de saneamiento del vendedor tiene unos contornos bastante precisos; se concreta en el deber de indemnizar al comprador cuando el despojo se ha producido, o evitar que el despojo se verifique, cuando ello se pretenda, a propósito de lo cual ha dicho la jurisprudencia que *“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.)* (Cas. Civ. sent. de 6 de julio de 2005 – subrayas ajena al texto). Y “[s]i 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 – subraya la Sala), apreciación que tiene perfecta cabida en el caso de ahora, pues si bien los demandantes acreditaron que en su contra se promovió una querrela policiva por perturbación a

la posesión, se guardaron de demostrar si allá, dentro de dicho trámite, convocaron a sus vendedores y, a pesar de ello, éstos no se guardaron de concurrir en pos de asumir su defensa, y tampoco hay certeza de que como secuela de aquélla, la posesión que ejercen haya quedado en vilo.

Así, lo que debe colegirse es 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” (sentencia citada).

Si las cosas son de ese tenor, es obvio que una reclamación como la que viene en la demanda no puede tener éxito, por lo que la sentencia apelada habrá de confirmarse. Las costas se impondrán con sujeción a la regla 3ª del artículo 365 del estatuto procesal vigente.

IV.- Decisión

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil - Familia, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, confirma la sentencia de fecha y procedencia preanotadas.

Costas del recurso a cargo de los demandantes. Liquídense por la secretaría del a-quo incluyendo la suma de \$1'500.000 por concepto de agencias en derecho.

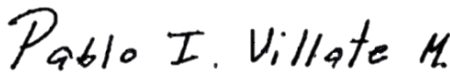
En firme, devuélvase el proceso al juzgado de origen para los efectos pertinentes.

Esta decisión fue discutida y aprobada en sesión virtual de la Sala Civil-Familia de 24 de noviembre pasado, según acta número 30.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ



PABLO IGNACIO VILLATE MONROY



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ