

APUNTACIONES SOBRE LA OBLIGACION DE SANEAMIENTO  
EN EL CONTRATO DE VENTA

ROBERTO PAREJA LECOMPTE

Trabajo de grado presentado  
como requisito parcial para  
optar al título de Abogado.

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS  
CARTAGENA, DICIEMBRE 2 DE 1987



BIBLIOTECA UNIVERSITARIA  
Fernández de Madrid  
Universidad de Cartagena

APUNTACIONES SOBRE LA OBLIGACION DE SANEAMIENTO  
EN EL CONTRATO DE VENTA

ROBERTO PAREJA LECOMPTE

||

S C I B

*101259*

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS  
CARTAGENA, DICIEMBRE 2 DE 1987



BIBLIOTECA UNIVERSITARIA  
Fernández de Ovando  
CALLE DE LA UNIÓN

## DEDICATORIA

Al universo que son mis padres y  
hermana.

A los amigos de siempre.

Y por supuesto, a Lucy.



BIBLIOTECA UNIVERSITARIA  
FACULTAD DE...  
CARRERAS DE...

"La facultad no aprueba ni desaprueba las opiniones emitidas en las tesis de grado: tales opiniones deben ser consideradas como propias de sus autores".

(Artículo 83 del Reglamento de la Facultad).

APUNTACIONES SOBRE LA OBLIGACION DE SANEAMIENTO  
EN EL CONTRATO DE VENTA

CUERPO DIRECTIVO

RECTOR	:	Luis H. Arraut Esquivel
SECRETARIO	:	Manuel Sierra Navarro
DECANO DE LA FAC. DERECHO	:	Alcides Angulo Passos
SECRETARIO ACADEMICO	:	Pedro Maciá Hernández
PRESIDENTE TESIS	:	Antonio de la Vega Vélez
PRIMER EXAMINADOR	:	Alvaro Barrios Angulo
SEGUNDO EXAMINADOR	:	Carlos Mendivil Ciodaro
TERCER EXAMINADOR	:	

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS  
CARTAGENA, DICIEMBRE 2 DE 1987

INDICE GENERAL

I

DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y DE LAS OBLIGACIONES  
DE LOS CONTRATANTES

1

1. Desarrollo histórico. El trueque en las sociedades rudimentarias de la antigüedad. La permuta o permutación. Surgimiento de la moneda y contrato de venta. Reglamentación de este contrato en los códigos modernos.
  
2. Definición y naturaleza del contrato de compraventa. Es un contrato principal, sinalagmático, oneroso, conmutativo y, por lo común, consensual. Casos de ventas solemnes. Del título y del modo. Diferencia con el régimen francés.
  
3. Las mutuas obligaciones de los contratantes. La obligación de saneamiento que incumbe al vendedor.

II

LA OBLIGACION GENERAL DE SANEAMIENTO, A CARGO DEL VENDEDOR

- 1. Amplitud o extensión de las mutuas obligaciones de los contratantes. Obligaciones directas o primarias de vendedor y comprador. Obligaciones secundarias que las partes deben cumplir por derivación.
  - 1.1. Obligación de conservar la cosa hasta la entrega. Preceptiva del artículo 1605.
  - 1.2. Obligación de saneamiento. Es una consecuencia de la obligación principal de dar.
  
- 2. Origen de la acción. Necesidad de la tradición.
  
- 3. El saneamiento es de la naturaleza del contrato. Sin embargo, no es de su esencia. El vendedor puede quedar contractualmente exonerado de esta obligación.
  
- 4. Otros casos de saneamiento.

5. Alcance de la obligación de saneamiento. Su doble objeto: amparar al comprador contra casos de evicción y de vicios redhibitorios.

### III

#### DEL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

22

1. Finalidad de esta obligación. Restitución del precio y pago de otros valores (art. 1904). Caso en que el comprador persiste en asumir por sí mismo la defensa.
  - 1.1. Citación al vendedor mediante denuncia del pleito. Necesidad de esta citación (art. 1899). La evicción supone sentencia definitiva contra el comprador.
2. Necesidad de sentencia condenatoria. Otros hechos causantes de evicción.
  - 2.1. Dos etapas de la controversia. Análisis de la jurisprudencia.
3. Las perturbaciones de hecho no generan obliga-

ción de sanear. Diferencia entre perturbación -  
de hecho y perturbación de derecho.

4. La venta de cosa ajena no engendra por sí sola -  
acción de saneamiento. La venta de cosa ajena vale,  
sin perjuicio de los derechos del dueño (artículo -  
1871). El dueño debe actuar contra el comprador -  
para producir su evicción.

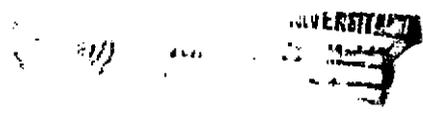
4.1. En derecho francés. Diferencia entre el régi-  
men colombiano y el sistema de Francia.

5. Venta de cosa robada. Valor de la sentencia penal  
que define la propiedad de quien ha sufrido la -  
sustracción ilícita.

6. La causa de la evicción debe ser anterior a la -  
venta. Obligación del vendedor de transferir el -  
dominio libre de estorbos o molestias. Casos es-  
peciales en que la causa de la evicción es poste-  
rior a la venta. Extinción posterior del derecho  
pero a causa de una situación jurídica anterior a  
la venta. El hecho del príncipe.

6.1. El caso de la pérdida por prescripción. El -  
caso de la prescripción iniciada antes y cum-  
plica después de la venta

7. Régimen sobre exoneración. Las cláusulas de exone



ración son inválidas si están animadas por la mala fe del vendedor. La cláusula no exonera, en general, de restituir el precio.

7.1. Preceptiva del artículo 1898. La buena fe en la celebración de los contratos. Actos de perturbación realizados por el propio vendedor. Ley y doctrinas francesas.

7.2. Preceptiva del artículo 1909. Exoneración de carácter general o para casos particulares de evicción. Responsabilidad de quien compró a sabiendas de que era ajena la cosa y del comprador que asume el peligro de la evicción.

8. Responsabilidad ascendente. Demanda contra vendedores anteriores, omisso medio.

9. La obligación de saneamiento es indivisible. - Artículo 1896. La obligación de pagar la indemnización es en cambio divisible. Doctrina y jurisprudencia francesas sobre el tema.

10. Prescripción de la acción. Obligaciones de comparecer al juicio por citación del comprador, restituir el precio y pagar perjuicios.

11. Saneamiento y resolución: dos acciones concu-

rrentes. El comprador puede demandar al vendedor en acción resolutoria (art. 1546), antes de ser eviccionado, y puede ejercer acción de saneamiento (art. 1893), si es vencido por un tercero en proceso de reivindicación.

IV

DEL SANEAMIENTO DE VICIOS REDHIBITORIOS

1. La acción redhibitoria y naturaleza de los vicios que la ameritan. Arts. 1914 y 1915.
  - 1.1. Fundamento de la acción. El vendedor no solo debe transferir una posesión pacífica sino también útil.
  - 1.2. Qué debe entenderse por vicio oculto. - Precisión de la jurisprudencia. El vicio redhibitorio debe ser ignorado por el comprador sin su culpa.
  
2. Doble efecto de la acción. Acción redhibitoria para que se rescinda el contrato y acción estimatoria o "quanti minoris" para que se re-

baje el precio.

3. Presupuestos comunes de estas dos acciones. Los defectos deben revestir importancia y gravedad que permitan presumir que, conociendolos el comprador, no hubiera contratado.
4. Prescripción. De la acción para obtener rescisión. De la acción para pedir rebaja del precio.

GUIA ONOMASTICA

96

BIBLIOGRAFIA

99

I

DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y DE LAS OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES.

1. Desarrollo histórico. En las sociedades rudimentarias de la antigüedad, las relaciones que se establecían entre los asociados para la satisfacción de sus necesidades económicas, quedaban limitadas al trueque, sistema que en su elementalidad reducía por fuerza lo que había de ser materia de transferencia. El true-

que, en efecto, se empleaba de ordinario para satisfacer necesidades apremiantes y quedaba por ello comunmente circunscrito al intercambio de cosas para la subsistencia, por lo general fungibles, como los alimentos. El progreso económico de la sociedad permitió que afloraran formas incipientes de organización jurídica que, sometidas también a los impulsos de una creciente e inevitable transformación, empezaron a enriquecer el ámbito de la vida contractual. Así nació a la vida del derecho el contrato de permuta o permutación, por efecto del cual las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro. Por obra de esta categoría contractual, el intercambio de bienes entre los contratantes dejó de ser accidental y perdió la transitoriedad que era propia del trueque, para asumir el carácter que conviene a una operación de efectos permanentes, con objeto perdurable, del cual no quedan excluidos los bienes inmuebles.

En un grado más avanzado de desarrollo, - en el que el hombre utilizaba ya la moneda como signo de regulación económica, los jurisconsultos dieron vado al contrato de venta, con el - cual se ampliaron en grande manera las posibilidades de dar circulación a bienes y derechos permutables, como el dominio o propiedad de las cosas. Con la venta, al decir de Fernando Vélez<sup>1</sup>, se perfeccionó el contrato de permuta y se puso en marcha "el más importante motor del mundo económico".

Sobre esta concreta etapa de la estudiada evolución, el tratadista C. L. Gasca<sup>2</sup> expone lo siguiente: "En el lenguaje vulgar, vender es dar

---

<sup>1</sup> F. Vélez, "Estudio sobre el Derecho Civil Colombiano", tomo 7o., página 154.

<sup>2</sup> Gasca, "La Compraventa Civil y Comercial", ed. española, Tomo I, Madrid, 1931, pag. 6.

a otro una cosa para obtener moneda, y comprar - es dar a otro moneda para recibir una cosa. Según Ulpiano advierte, la venta nació con la permuta de cosa por cosa. Antiguamente, cada uno cambiaba las cosas que tenía y que no necesitaba por aquellas otras que le eran necesarias y que otro poseía. Más tarde, para facilitar los cambios, se introdujo la moneda, formada de una materia que teniendo un valor constante, aceptado universalmente y manifiesto al público mediante la acuñación, representase en las transacciones todos los objetos permutables. Actualmente, la ciencia económica ha demostrado que la moneda no es ni debe ser mero elemento representativo, simple medida de todos los valores cambiables, sino que es y debe ser su equivalente, porque debe poseer un valor intrínseco igual al de la mercancía que se cambia por ella. No obstante tales afirmaciones, la venta sigue siendo el cambio de cosa de un cierto valor por una determinada -

cantidad de metal precioso que posee un valor - en cambio igual de aquélla. Tal es la realidad. La ley debe tratar, en efecto, de las relaciones jurídicas que crea este hecho entre aquellos que en él toman parte, o sea el sujeto que vende y - el que compra, y aun las que se producen entre - éstos y las personas extrañas al contrato, porque todo acto humano puede influir también en - las personas que no tomaron parte en él, por aquella solidaridad de intereses y aquella de derechos y deberes que agrupan a los hombres en sociedad".

El contrato de compraventa es el más frecuente en la vida social. Todo el trabajo humano, tan vario, complejo e intenso, tiene por fin último la distribución de la riqueza, la cual se efectúa principalmente mediante la compraventa.

Por esto todas las legislaciones han dis

ciplinado cuidadosamente este contrato y los Códigos modernos le han dedicado un conjunto armonioso de disposiciones casi perfectas.

2. Definición y naturaleza del contrato de compraventa. De acuerdo con el art. 1.849 del Código Civil, "la compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y esta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio".

Se trata de un contrato principal, por que subsiste por sí mismo, independientemente de cualquiera otra obligación cuyo cumplimiento intenten las partes garantizar. Es bilateral o sinalagmático, pues genera obligaciones recíprocas tanto para el vendedor como para el compra-

dor. Consiguientemente, es oneroso, porque cada uno de los contrayentes persigue una ventaja o provecho en cambio de la que él procura al otro. Es así mismo conmutativo, toda vez que la prestación a que se obliga cada una de las partes debe mirarse como equivalente de la que la otra parte se obliga a realizar. Y es, por lo común, de naturaleza consensual. Según el art. 1.857 ibídem, en efecto, "la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

"La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública".

La venta es un título traslativo de dominio que confiere solamente al comprador un derecho personal para exigir al vendedor la entre-

ga o tradición de la cosa vendida. En esta materia nuestro Código ha seguido la doctrina del derecho romano, que permitía distinguir el títulus ad acquirendum, del modus acquirendi. El contrato de compraventa es título traslativo porque engendra a cargo del vendedor la obligación de trasladar al comprador el dominio de la cosa. Y la tradición, conforme al art. 740 de nuestro código, "es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo". Realizando el modo, se da cumplimiento al título. Cuando se celebra el contrato de venta no se transfiere sino que se genera la obligación de transferir. La transferencia se cumple con la entrega.

Este régimen difiere sustancialmente del derecho francés, bajo cuyo imperio los contratos

que tienden a transferir la propiedad de un cuerpo cierto, operan por sí mismos el correspondiente desplazamiento. Así, desde el instante en que puede reputarse legalmente celebrado el contrato de venta, por efecto del mismo contrato el comprador se convierte en propietario de la cosa y el vendedor, de consiguiente, deja cumplida su primordial obligación de transferir la propiedad.

Pese a esta notoria disparidad de conceptos, la definición que del contrato de compra venta trae el art. 1.849 de nuestro estatuto civil no difiere sensiblemente de la que dá el artículo 1.582 del código francés: "la venta es un contrato por el cual uno se obliga a dar una cosa y otro a pagarla".

Con todo, los efectos del contrato sí varían en uno y otro sistema.

3. Las mutuas obligaciones de los contratantes. El contrato de compraventa, que es sinalagmático, genera obligaciones para las dos partes contratantes. Las obligaciones del vendedor (C.C., 1880) en derecho colombiano se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida. La principal obligación del comprador, por su parte, (ibídem, 1928) es la de pagar el precio -convenido.

La obligación de saneamiento que incumbe al vendedor, constituye el objeto o materia del presente trabajo, y al tema habremos de referirnos en forma metódica y ordenada, tal como se verá en los capítulos subsiguientes.

## II

LA OBLIGACION GENERAL DE SANEAMIENTO. A  
CARGO DEL VENDEDOR.

1. Amplitud o extensión de las mutuas -  
obligaciones de los contratantes. Si  
bien es cierto que en el contrato de venta la -  
obligación principal del vendedor es la de entre-  
gar la cosa vendida y amparar al comprador en el  
disfrute de la misma, y la obligación primordial  
del comprador consiste en pagar el precio conve-

nido (supra I.3.)<sup>1</sup>, el alcance de tales obligaciones comprende un radio de ejecución que importa - señalar, pues se trata de obligaciones directas o primarias que conllevan el compromiso de cumplir por derivación otras obligaciones de carácter secundario. El contrato de compraventa es bilateral y conmutativo, en el que las partes contratantes contraen obligaciones recíprocas e interdependientes. Por esta peculiar naturaleza del contrato, - las prestaciones de cada contrayente generan en - el otro el deber de observar una conducta correlativa. La obligación del vendedor de entregar la cosa, implica que existe en el comprador la obligación de recibirla; y la obligación del comprador de pagar el precio entraña para el vendedor - la obligación de aceptar el pago<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> C.C., 1880, 1928.

<sup>2</sup> Cas., 16 Mayo 1929, XXXVI, 449

1.1. Obligación de conservar la cosa hasta la entrega. Ya vimos que, conforme al artículo 1.849, la compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. La norma que da la definición anterior está en necesaria concordancia con el artículo 1605, disposición según la cual "la obligación de dar contiene la de entregar la cosa; y si esta es una especie o cuerpo cierto, contiene, además, la de conservarla hasta la entrega, so pena de pagar los perjuicios al acreedor que no se ha constituido en mora de recibir". Por lo tanto, si la cosa que el vendedor debe dar es una especie o cuerpo cierto, la obligación de entregar que incumbe al vendedor, comprende también la de conservar la cosa hasta la entrega. Es de advertir por supuesto que si la cosa que constituye el objeto contractual se ha señalado

solo por su género, la obligación del artículo 1605 no tendrá aplicación, habida cuenta de - que el género no perece: genera non pereunt.

La obligación de conservar implica: -  
a) Hacer todo aquello que sea necesario para - impedir que la cosa perezca o se deteriore. -  
b) No hacer cosa alguna que pueda acarrear la pérdida o deterioro de ella. A estos dos elementos alude el art. 1606 cuando dice que la - citada obligación de conservar exige que se emplee en la custodia de la cosa el debido cuidado<sup>1</sup>. En este caso, como se trata de un contrato de los que se hacen para beneficio recíproco de las partes, la obligación de conservar la cosa hasta su entrega, compromete al vendedor hasta por su culpa leve, esto es, a emplear aque-

---

<sup>1</sup> Alvaro Pérez Vives, "Compraventa y Permuta", - Edit. Gran Colombia, 1943, pag. 147.

lla diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios<sup>1</sup>.

1.2. Obligación de saneamiento. La obligación de saneamiento, que concierne al vendedor, es también una consecuencia de su obligación principal de DAR (transferir el dominio y entregar). En efecto, la obligación que contrae el vendedor de hacer tradición de la cosa vendida, esto es, de entregarla al comprador "habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo"<sup>2</sup> no quedaría exactamente cumplida si paralelamente no adquiriese también la obligación de garantizar al comprador el goce tranquilo y cabal del dominio transferido a fin de que pueda obtener toda la utilidad que persiguió al contratar.

---

<sup>1</sup> C.C., arts. 63 y 1.604.

<sup>2</sup> C.C., 740

"Puede suceder que, --dice el profesor Alessandri-- aunque el vendedor entregue la cosa vendida al comprador, éste no pueda usarla en la forma que creyó hacerlo cuando la adquirió, sea porque un tercero pretenda su dominio o, sin pretenderlo, reclame sobre la misma un derecho que tienda a disminuir las utilidades que debía producir (o limite su dominio), o porque adolece de ciertos vicios o defectos que la hacen impropia para el uso a que se la destina o que le impiden proporcionar todos los beneficios que de ella es peraba obtener"<sup>1</sup>.

El goce integral de la cosa, vale decir, sin ajenas interferencias que lo embaracen o limiten y sin que la cosa adolezca de imperfecciones que anulen o disminuyan su utilidad, solo se

---

<sup>1</sup> Cita de Pérez Vives, ob. cit., pag. 211.

obtiene mediante el ejercicio del derecho de propiedad. Si un tercero pretende un mejor derecho de dominio sobre la cosa que ha sido vendida y entregada al comprador, o si éste no puede obtener de ella toda la utilidad que esperaba, debe el vendedor quedar sujeto a una acción eficaz que permita al comprador perjudicado ser garantizado en el ejercicio de su derecho y resarcido, además, de los daños y perjuicios que se le hayan ocasionado. Tal es la acción denominada de saneamiento.

2. Origen de la acción. Debemos hacer claridad respecto a la fuente de la obligación de sanear. En nuestra legislación, a diferencia de la francesa, el contrato de compraventa no transfiere per se el derecho de dominio, lo cual quiere decir que al producirse el acuerdo de voluntades, solamente se ha efectuado una parte del negocio jurídico, es decir, se tie-

ne el título. Requiriéndose, para que haya transferencia de dominio, del modo, es decir, de la tradición o entrega formal de la cosa objeto del contrato.

Dicha entrega puede efectuarse en el instante mismo en que se realizó el acuerdo de voluntades, o con posterioridad a éste. Caso este último en que el título y el modo se hallan separados. Debido a esto, en nuestro derecho civil es válida la venta de cosa ajena, ya que lo imprescindible es que sobre la cosa objeto del contrato se tengan derechos legítimos, no al momento de celebrar el contrato (título), sino en el de efectuarse la tradición o entrega legítima (modo).

Por tanto, la acción de saneamiento surge, no del contrato o acuerdo de voluntades, sino de la entrega o tradición del objeto sobre el cual este versó. Ya que es un medio de defensa estatuido

en cabeza del comprador y en contra del vendedor que hizo entrega de una cosa respecto de la cual existía, al tiempo de contratar, un vicio de hecho o de derecho.

Esta acción surge de un elemental principio de justicia, el cual exige que el comprador que ha contraído la obligación de pagar el precio de la cosa vendida, pueda disfrutarla como dueño, sin limitaciones ni vicios que le impidan un goce adecuado.

3. El saneamiento es de la naturaleza del contrato. La obligación de saneamiento no es de la esencia del contrato de venta, y por tanto las partes pueden estipular libremente que el vendedor queda exento de cumplirla, siempre que no haya mala fé de su parte. La obligación de sanear por causas anteriores a la venta se impone al vendedor -

en el art. 1895, "salvo en cuanto se haya estipulado lo contrario".

Pero la obligación de saneamiento sí es de la naturaleza del contrato, ya que es de aquellas que se subentienden, sin necesidad de una cláusula especial que la establezca.

4. Otros casos de saneamiento. El saneamiento no es exclusivo del contrato de venta; se presenta también en el caso del que da en arrendamiento una cosa ajena (art. 1974 del C. C.); respecto del socio que aporta un cuerpo cierto (art. 2111 del C.C.); en la partición de bienes (art. 1402) y en el mutuo o préstamo de cosa (art. 2228). No procede en las donaciones gratuitas (1479).

5. Alcance de la obligación de saneamiento. La obligación de saneamiento, a cargo del vendedor, comprende un doble objeto: amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, para garantizarle el goce de ella frente a terceros que la pretendan; y responder de los defectos ocultos que ofrezca la cosa, llamados vicios redhibitorios (C.C. 1.893). De los correspondientes derechos del comprador nace para él la llamada acción de saneamiento, que queda a su vez descompuesta en dos: una, que va encaminada a obtener el saneamiento por evicción; y otra, dirigida a que se garantice el saneamiento por vicios redhibitorios. Las dos acciones son específicamente distintas. No puede intentarse la acción de saneamiento por evicción con base en hechos propios de la garantía por los vicios ocultos, ni viceversa.

En los capítulos subsiguientes trataremos en forma separada de estas dos acciones.



"Quieta e libre de todo embargo deue ser entregada la cosa vendida al comprador, de manera - que si otro alguno gela quisie re embargar, o mouerle pleyto sobre ella, que gela deue fazer sana".

Ley 32, T. V de la Partida V.

### III

#### DEL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

1. Finalidad de esta obligación. El saneamiento por evicción, que es el primero de los dos objetos contemplados en el artículo 1893 (supra, II. 5.), consiste en que el vendedor procure al comprador la pacífica posesión de la cosa que le vende, defendiéndole el dominio de esta; y en restituirle, en caso de frustración, el precio al comprador y pagarle además las siguientes prestaciones:

a) las costas legales del contrato de venta que hubieren sido satisfechas por el comprador; b) el valor de los frutos que el comprador hubiere sido obligado a restituir al dueño; c) las costas que el comprador hubiere sufrido a consecuencia y por efecto de la demanda; y d) el aumento de valor que la cosa evicta haya tomado en poder del comprador, aun por causas naturales, o por el mero transcurso del tiempo<sup>1</sup>.

Con todo, si el vendedor no defiende el derecho por él transferido, y citado al juicio en que la situación se controvierte, opta por allanarse al saneamiento, y no obstante es el comprador quien persiste en asumir por sí mismo la defensa, no tendrá éste derecho, si es vencido en la litis, para exigir del vendedor el reembolso de las costas en que hubiere incurrido defendiéndose, ni el de los frutos percibidos durante dicha defensa y satisfechos al dueño<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup>C.C., 1904.

<sup>2</sup>C.C., 1902.

1.1. Citación al vendedor mediante denuncia del pleito. Si la garantía de evicción

obliga al vendedor a amparar en su pacífica posesión al comprador, es obvio que ella debe empezar - por vedarle al propio tradente cualquier perturbación que intentase realizar él mismo en la posesión de su causahabiente. Y si la perturbación proviene de un tercero, que pretende un derecho sobre la cosa, como el de dominio, el vendedor queda en la obligación de salir al saneamiento, deber en cuyo cumplimiento debe observarse sin embargo lo prescrito en - los siguientes términos por el art. 1899:

"Art. 1899.- El comprador a quien se demanda la cosa - vendida por causa anterior a la venta, deberá citar al vendedor para que comparezca a defenderla.

"Esta citación se hará en el término señalado por las leyes de procedimiento.

"Si el comprador omitiere citarle, y fuere evicta la cosa, el vendedor no será obligado al saneamiento; y si el vendedor citado no compareciere a defender la cosa vendida, será responsable de la evicción; a menos que el comprador haya dejado de

oponer alguna defensa o excepción suya, y por ello fuere evicta la cosa".

De acuerdo con la norma transcrita, el comprador a quien se demanda la cosa por causa anterior a la venta, deberá citar al vendedor para que comparezca al proceso a defenderla. Tal citación está previsto que se haga mediante la denuncia del pleito, trámite que aparece reglamentado en los artículos 54 a 56 del Código de Procedimiento Civil. No mediando la referida denuncia del pleito y, consiguientemente, no existiendo la necesaria citación al vendedor, éste no será obligado al saneamiento en caso de evicción.

El comprador amenazado de ser evicto por causa de una acción reivindicatoria, puede asumir procesalmente una de estas actitudes:

a)- Afrontar la defensa del pleito sin citar al vendedor, caso en el cual cesa la obligación de saneamiento por parte de éste.

b)- Citar al proceso al vendedor, evento en el cual la demanda se seguirá con sujeción a los trámites previstos para los casos de denuncia del pleito.

De acuerdo con las disposiciones legales aplicables, cuando el comprador omite denunciarle el pleito a su vendedor, lo asume o hace suyo sin que de las resultas pueda luego culpar a su causante; pero si le denuncia el pleito, y la cosa es evicta, nace para el vendedor la obligación de indemnizar al comprador perjudicado, con arreglo a las pertinentes normas del código civil.

Ahora bien, ¿cuándo debe reputarse que hay evicción de la cosa comprada? La respuesta surge con claridad del texto del artículo 1894: "cuando el comprador es privado del todo o parte de ella, POR SENTENCIA JUDICIAL". (Nuestras las mayúsculas). El contenido de la citada norma, cuyo claro tenor funda indiscutible regla de hermenéutica, le ha permitido a la Corte decir que "es evidente que para -

que se efectúe la evicción, es indispensable que el comprador sea privado del todo o parte de la cosa - comprada, por sentencia judicial; pero es necesario que por ella el comprador pierda definitivamente el dominio, es decir, que contra ese proveído no haya medio legal alguno capaz de invalidarlo...". (Cas., 27 Junio 1934, XLI bis, 68).

## 2. Necesidad de sentencia condenatoria.

Lo anterior significa que la evicción es el resultado de un juicio en que se priva al comprador por sentencia definitiva de toda la cosa que ha comprado o de una parte de ella. Evincere est vincendo in iudicio aliquid auferre. La evicción es la pérdida que sufre quien ha sido vencido en juicio. Si Pedro le vende un inmueble a Juan, y en un proceso de reivindicación se resuelve que el bien es de Diego, Juan es evicto de éste. Pero pese a la previsión literal del art. 1.894, a su interpre-

tación jurisprudencial y al adusto aforismo latino que las aquilata, el principio es susceptible de ser ampliado racionalmente. El comprador, en efecto, no solo es evicto de la cosa si es condenado por sentencia judicial a restituirla a su dueño, sino también cuando, con anuencia del vendedor, ha aceptado someterse a la decisión inapelable de árbitros o compromisarios, y es vencido en la disputa, o se ha visto forzado a convenir con el interesado cualquier otro arreglo que lo priva de la cosa; / <sup>cuando</sup> logra conservarla pero a un título diferente al de comprador, como el de heredero del verdadero propietario, o cuando tiene que pagar para retenerla a acreedores hipotecarios instituidos con anterioridad a la venta, así como cuando admite sin oposición, por diáfano y ostensible, el derecho aducido por el pretendiente.

2.1. Dos etapas de la controversia. El concepto de evicción ha sido depurado por la jurisprudencia a través de pronunciamien

tos numerosos, en los cuales, entre otras precisiones, se ha hecho la muy importante de que no deben confundirse en sus resultados, el proceso que a causa de un mejor derecho se promueve contra el comprador en demanda de la cosa, y el proceso que el comprador, ya vencido, intenta contra el vendedor para que este cumpla su obligación de sanear la evicción. Son, ciertamente, cogniciones distintas, aunque relacionadas é interdependientes entre sí.

La Corte ha dicho que la obligación de sanear, es decir, de amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, comprende en su desarrollo dos períodos bien distintos: el primero, consiste en la obligación de acudir en defensa del comprador en el juicio que se le ha iniciado, desde el momento en que el comprador a quien se demanda la cosa vendida por causa anterior a la venta le hace la citación legal, denunciándole el pleito, para que comparezca a defenderlo; y el segundo, que comienza desde que la evicción se ha producido, esto es, desde que el comprador ha sido

privado total o parcialmente de la cosa vendida por virtud de la sentencia, consiste en la obligación - de indemnizarle de los daños y perjuicios causados por la evicción, en la medida y términos que detalladamente establece la ley contra el vendedor que no ha cumplido con su obligación de amparar eficazmente al comprador. La privación total o parcial - que sufra el comprador, por causa anterior al contrato y en virtud de sentencia judicial, es lo que jurídicamente caracteriza la evicción, según el artículo 1894 del C. C., que la define obligatoriamente. Solo cuando el comprador se ve lesionado en su posesión tranquila y pacífica puede entablar la acción de saneamiento. Si no ha ocurrido privación en cumplimiento de sentencia judicial, no hay evicción. Solo la evicción consumada genera legalmente la obligación indemnizatoria<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>Sents. 24 Marzo 1947, LXII, 84; 19 diciembre 1952, LXXIII, 751.

La obligación de saneamiento, por tanto, comprende dos partes o etapas que se refieren a la realización de dos objetos diferentes dentro de la misma finalidad de garantizar al comprador la posesión tranquila y pacífica de la cosa comprada: la primitiva es una obligación de hacer y consiste en el deber del vendedor de acudir en defensa judicial del comprador en el juicio que se ha iniciado por la cosa vendida; la segunda, subordinada a la primera, es una obligación de dar y consiste en que una vez producida la evicción y desposeído el comprador de todo o parte de la cosa por sentencia judicial, debe el vendedor indemnizar al comprador los perjuicios de la evicción. Dado el desarrollo sucesivo de estos dos períodos distintos pero conexos, integrantes de la obligación del vendedor, la acción de saneamiento que corresponde al comprador para pedir que se cumpla, tiene su verdadera iniciación cuando el comprador demandado por causa anterior a la venta cita al vendedor para que comparezca a de-



fenderla (art. 1899, C.C.); con esta denuncia del pleito, que vincula al vendedor como parte en el juicio, comienza a cumplirse la obligación del vendedor, que termina, cuando la evicción se produce, esto es, cuando se pierde el pleito, y se resuelve en la de indemnizarle en dinero (art. 1896, ib.). Puede, pues, considerarse que esta segunda parte es propiamente el cumplimiento de los efectos legales de una sentencia, que se produce por causa de la condena, responsabilidad personal del vendedor en favor del comprador, esto es, de las personas que fueron partes en el contrato de venta en que tuvo origen la obligación de saneamiento.

3. Las perturbaciones de hecho no generan obligación de sanear. De lo que viene dicho se sigue que si la perturbación del tercero es de hecho, porque no se funda en nin

gún pretendido derecho sobre la cosa, el vendedor no tiene la obligación de salir en defensa del comprador. En su análisis del código civil chileno, - en el comentario que le hace al artículo 1838, de - preceptiva idéntica a la del 1.894 del código colom**u** biano, el señor Vera hace la observación de que los actos privados no bastarían para suprimir o lesionar el derecho del comprador, "pues en tal caso el comprador contra esos avances entablaría acción posesoria o de despojo"<sup>1</sup>. Corroborándole, el tratadista Barros Errázuriz anota que "si se trata de - una turbación en el goce, por vías de hecho de terceros que no pretenden derecho a la cosa vendida, - debe recurrir, en demanda de amparo, a la autoridad encargada de guardar el orden"<sup>2</sup>. Nuestro ordenamiento legal, entre otros mecanismos aplicables, -

---

<sup>1</sup>Cita de Fernando Vélez, ob, cit., Tomo VII, pág. 217.

<sup>2</sup>Alfredo Barros Errázuriz, "Curso de Derecho Civil", volumen III, pág. 143.

tiene prevista y reglamentada la acción de lanzamiento por ocupación de hecho (Ley 57 de 1905, reglamentada por el Decreto 992 de 1930).

En cuanto a las molestias o embarazos que el poseedor puede sufrir en el goce de la cosa por actos de un tercero, la doctrina distingue entre perturbaciones de hecho y perturbaciones de derecho.

La perturbación es de hecho cuando el poseedor se ve inquietado en el goce de la cosa - sin que el autor de aquella pretenda tener ningún derecho sobre esta, anterior ni posterior a la - venta. En estos casos, el vendedor no responde - de los perjuicios sufridos por el comprador, a - quien corresponde perseguir en su propio nombre - el restablecimiento de su normal posesión. La - irresponsabilidad del vendedor queda justificada por dos razones eficientes. Una consiste en que la perturbación no guarda relación ninguna con el derecho de propiedad transferido por el vendedor,

ni éste participa en la vía de hecho de que puede quejarse el comprador. La otra reside en que no puede responsabilizarse al vendedor por hechos - que generalmente implican negligencia del comprador en el ejercicio de su posesión, o acaso sentimientos de animadversión personal que el comprador inspira al autor de los hechos perturbadores.

La perturbación es de derecho cuando el tercero la justifica aduciendo algún título jurídico sobre la cosa y la aducción puede hacerla en juicio. Es entonces cuando el comprador, si - resulta judicialmente doblegado por el tercero, - queda habilitado para instaurar contra el vendedor la estudiada acción de saneamiento por evicción.

4. La venta de cosa ajena no engendra - por sí sola acción de saneamiento. -

La sola circunstancia de no ser el vendedor dueño



de la cosa vendida no basta para investir de la acción de saneamiento al comprador, si éste no ha sufrido perturbación en su dominio, manifiesta en una demanda judicial. Nuestra jurisprudencia lo tiene dicho repetidamente. Que el comprador estime con o sin fundamento que el vendedor le transfirió cosa total o parcialmente ajena, carece de trascendencia mientras el primero no sea inquietado por el supuesto dueño. Nuestra ley en el artículo 1871 del C.C. hace válida la venta de cosa ajena. Lo cual significa que el contrato es válido entre comprador y vendedor; por lo tanto, la tradición que se consume como consecuencia de ese contrato, también será válida entre las mismas partes, pero por supuesto y como prescribe la norma, "sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso del tiempo".

De esta manera, el hecho sencillo, de la afirmación o de la creencia del comprador,

de que el vendedor está desprovisto de la propiedad que le ha transmitido, formulada con posterioridad al contrato, no basta a hacer surgir de ahí elementos jurídicos susceptibles de acarrear la violación del contrato por obra del vendedor, si de otro lado esa convicción, aún honrada del comprador, no corresponde a una actividad positiva del supuesto dueño, encaminada a perturbar la posesión pacífica de la cosa vendida o a reclamar su dominio, - con base en factores probatorios calificados de su ficientes por la justicia.

Mientras aquella convicción del comprador permanezca en hipótesis, sin traducirse a la realidad de los actos judiciales, ningún derecho emana contra el vendedor. La inactividad y abandono del supuesto dueño están indicando lo infundado de los temores o conjeturas del preocupado adquirente.

De ahí la razón por la cual los artículos 1893, 1894 y siguientes del Código Civil, limi

tan la obligación de saneamiento que tiene a su cargo el vendedor, a aquellos casos en que se trata de verdaderas acciones judiciales de terceros, encaminadas a disputarle el dominio al comprador por causas anteriores al contrato de venta.

Leamos sobre el punto el siguiente concreto pronunciamiento de la Corte:

"La creencia por parte del comprador de que el vendedor le hizo venta de cosa ajena no es suficiente para iniciar acción de saneamiento por evicción, máxime si se tiene en cuenta que la venta de cosa ajena es válida. Los artículos 1893, 1894 y siguientes del Código Civil, limitan la obligación de saneamiento que tiene a su cargo el vendedor, a aquellos casos en que se trata de verdaderas acciones judiciales de terceros, encaminadas a disputarle el do

minio al comprador por causas anteriores al contrato de venta"<sup>1</sup>.

4.1. En derecho francés. El régimen que estatuye sobre esta materia el código civil francés, se basa en principios totalmente distintos, diríase que opuestos, a los que inspiraron el código colombiano. De acuerdo con el estatuto francés, los contratos destinados a transferir el dominio, producen por sí mismos el correspondiente desplazamiento de la propiedad, sin necesidad de que se efectúe --como ocurre entre nosotros-- la tradición de la cosa. Conforme al artículo 1.138 del estatuto napoleónico, en efecto, el contrato traslati-

---

<sup>1</sup>Cas., 31 Mayo 1938, XLVI, 617.

cio por si solo "hará al acreedor propietario y pondrá aquélla a su cargo, desde el instante en que haya debido entregársele, aún cuando no se haya efectuado la tradición". La adquisición del derecho queda exclusivamente referida al título, sin consideración a modo. Como consecuencia de este principio básico, solo puede vender válidamente el propietario de la cosa. Según el artículo 1.599 del citado estatuto, "la venta de la cosa de otro será nula; y podrá dar lugar a daños y perjuicios, cuando el comprador ignore que era de otro". Se trata de dos preceptos armónicamente articulados que permiten plantear una clara proposición de conjunto que Jossierand ha explicado de manera resplandeciente, como se verá de la siguiente transcripción:

"La nulidad de la venta de la cosa ajena --dice-- parece fácil de justificar; está postulada por el principio del efecto traslati-

vo de los contratos. En Roma, los contratos eran simplemente productivos de obligaciones; nada se oponía, pues, a que la venta recayese sobre los bienes ajenos; el vendedor se comprometía entonces a hacer tener la cosa al comprador, a transferirle más adelante la propiedad de la misma; pero el Código Civil ha comprendido la venta y la ha ordenado como un medio de transferencia de la propiedad (artículos 1.138 y 1.583); el comprador debe convertirse inmediatamente en propietario; y como esa finalidad no puede ser alcanzada en el caso de que el vendedor sea un non dominus, la operación aborta; afectada de un vicio original, debe caer porque no ha cumplido su misión esencial, el desplazamiento inmediato de la propiedad; el artículo 1.599 aparece así como una aplicación pura y simple del artículo 1.138<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>Louis Josserand, "Derecho Civil", Tomo II, vol. II, trad. esp., Bosh, Bs. Aires, págs. 22, 23.

En la venta de cosa ajena, los franceses también hacen intervenir la idea de un vicio del consentimiento: el error en que se cae acerca de la calidad de propietario que se atribuye en el contrato al vendedor. Este error respecto de la persona o, mas específicamente, sobre las calidades de la persona del vendedor, adquiere una determinante connotación cuando ha conducido a tener por dueño al vendedor que no lo era, porque como se preceptúa en el art. 1.599, la venta de la cosa ajena es nula, disposición que hay que considerar necesariamente enlazada con el inciso 2o. del artículo 1.110, en cuanto esta última norma reputa motivo de nulidad el error en cuanto a la persona en los casos en que esta sea la causa principal de la convención. De esta manera la nulidad de la venta de la cosa ajena ha llegado a considerarse una nulidad por error sobre la calidad de propietario del vendedor.

Y siendo nula, en cualquier caso, la venta de la cosa que es de otro, la figura priva de derechos al comprador y, consecuentemente, lo deja en aptitud de ejercer acción de saneamiento por evicción contra el vendedor non dominus.

5. Venta de cosa robada. Según ya vimos

(supra, III, 1.1., 2., 2.2.), en general la evicción de la cosa vendida y la posterior acción del comprador para obtener que se le indemnice, deben tener respaldo en "sentencia judicial", tal como claramente lo dispone la locución final del artículo 1894 del código civil. - También hemos visto que en Colombia vale la venta de cosa ajena<sup>1</sup>, por lo cual ella no deja por sí sola evicto el bien objeto del contrato; y si

---

<sup>1</sup> C.C., art. 1871.

a este subsigue tradición, debe el verdadero dueño demandar y obtener a su favor un decreto judicial de restitución (supra, III, 4.).

Pero la sentencia judicial a que el artículo 1894 se refiere, contrariamente a lo que podría imaginarse, no ha de consistir indispensablemente en un pronunciamiento de la justicia civil que dirima una disputa de derecho privado y decida cuál de las partes sometidas a un justificado y legítimo conflicto, tiene un mejor derecho sobre la cosa. No. Porque puede suceder que se trate de la venta de una cosa ajena que ha sido materia de indebida apropiación, como cuando, - siendo mueble, ha sido objeto de hurto, o siendo una finca raíz, ha sido precedentemente invadida, y el hecho quedó entregado al conocimiento y decisión de la jurisdicción penal. En tal evento, si el magistrado encuentra probado el delito e impone a su autor la pena que le corresponda, es cla-

ro que aquella sentencia penal tendrá carácter general, pues estará declarando contra todos quién es el verdadero dueño, y por tanto obrará consecuentes efectos civiles contra el comprador, aún de buena fé, a quien le ha sido vendida la cosa después que otro se la apropió dolosamente, en perjuicio del propietario desposeído. Tendrá el comprador de buena fé que restituirla al verdadero dueño, pero podrá ejercer contra el vendedor acción resarcitoria de saneamiento, aunque el vendedor de la cosa mal habida no haya sido el autor de la sustracción o usurpación ni haya quedado vinculado al proceso criminal.

Se trata de una solución que surge de aplicar con rectitud principios claros de derecho. Con todo, no hemos hallado sobre la particular situación que en este punto se plantea, exposición abundante en la doctrina ni pronunciamientos numerosos en la jurisprudencia. Valga citar, sin

embargo, una bien fundada sentencia de casación - del 21 de Abril de 1965, que al referirse a un caso que reúne las generalidades que suscitan aquí nuestro interés, expresa lo siguiente:

"Fuera de los casos previstos por el art. 1894 del C.C. pueden presentarse otros, como el del comprador de buena fé, privado del bien - que resultó robado, según sentencia ejecutoriada, por la cual se condena al autor del ilícito a sufrir la correspondiente pena de prisión; dicho comprador está legitimado para el saneamiento por ese fallo, que, al declarar cuál es el querer de la ley en el caso concreto, tiene una voluntad absoluta equivalente a la ley misma, por lo cual se considera que la sentencia penal produce efectos erga omnes.

"Sería injurídico que el vendedor de la cosa que resultó robada pretendiera sostener -

que la declaración del fallo penal por el cual se condena al autor del robo de la cosa que luego vino por título justo a poder de su comprador de buena fé, no tuviera el alcance de demostrarle que dicho bien fué sustraído del patrimonio de un tercero, es decir, que el fallo penal no tuviera efectos contra él en este sentido.

"Trátase entonces de una sentencia, que en cuanto a la propiedad del bien, objeto del delito de robo en este caso, declara contra todos que es de propiedad de la persona de cuyo patrimonio fué sustraído"<sup>1</sup>.

6. La causa de la evicción debe ser anterior a la venta. De acuerdo con -

---

<sup>1</sup> Gaceta Judicial, CXI y CXII, 80.

el primer inciso del art. 1899 del Código Civil -  
 (supra III, 1.1.), "el comprador a quien se deman-  
 da la cosa vendida POR CAUSA ANTERIOR A LA VENTA,  
 deberá citar al vendedor para que comparezca a -  
 defenderla". (Nuestras las mayúsculas). Del tex-  
 to transcrito aparece con claridad que para que el  
 comprador que ha sido vencido o evicto pueda ende-  
 rezar contra su causante la acción de saneamiento,  
 es necesario, en términos generales, que la evic-  
 ción se haya fundado en causa anterior a la venta,  
 principio que surge de la noción misma de este -  
 contrato. El artículo 1849 (supra I, 2.) define  
 la compraventa como "un contrato en que una de -  
 las partes se obliga a dar una cosa y la otra a -  
 pagarla en dinero", y el art. 1866 ibídem precep-  
 túa que pueden venderse todas las cosas corpora-  
 les, o incorporeales, cuya enajenación no esté -  
 prohibida por la ley. De donde es posible preci-  
 sar que la compraventa es un contrato en virtud -  
 del cual una persona se obliga a transferir a -



otra cualquier derecho patrimonial a cambio de una suma de dinero<sup>1</sup>. Si el derecho patrimonial que se vende es el de dominio o propiedad, el vendedor - contrae la obligación de transferirlo libre de estorbos o limitaciones que impidan su ejercicio. Y si al realizarse la venta la cosa ya va afectada - por derechos inconciliables u opuestos de terceras personas, entonces el vendedor no habrá dado cabal cumplimiento a su obligación de procurarle al comprador el dominio y posesión pacífica de la cosa - vendida, y por eso quedará sujeto al deber de sanear la correspondiente evicción. En cambio, si - los embarazos surgen por causas posteriores a la - venta, aquellos ya no podrán ser imputados a un - inexistente o imperfecto derecho del vendedor, a - quien no se le podrá exigir garantía de amparo - frente a las dificultades que entorpezcan o amenacen entorpecer el dominio y posesión del comprador.

---

<sup>1</sup> Arturo Valencia Zea, "Derecho Civil", tomo IV, pág. 10.

La obligación que corresponde al vendedor de sanear cuando el comprador es judicialmente privado de la cosa por una causa anterior a la venta, procede directamente de lo que dispone el art. 1895 (supra, II, 3.). Esta norma estatuye que el vendedor, salvo estipulación en contrario, es obligado a sanear al comprador "TODAS LAS EVICIONES QUE TENGAN UNA CAUSA ANTERIOR A LA VENTA". (Nuestras las mayúsculas). Podría agregarse que el vendedor también responde de evicciones que tengan una causa posterior a la venta, aunque no se haya pactado que responda de ellas, si la causa le es imputable, como si después de haber vendido un inmueble a Pedro, lo vende también a Juan y éste hace registrar primero su escritura y obtiene que se le declare dueño en razón de su precedente tradición<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> C.C., arts. 756 y 1873.

Lo que sí está claro es que las evicciones motivadas por causas posteriores a la venta, que no puedan imputarse a culpa del vendedor, son de la exclusiva responsabilidad del comprador. Un ejemplo típico de tales casos sería la expropiación que recayera por orden de autoridad competente, fundada en razones de utilidad pública, sobre el bien que ha sido vendido. En casos así, no puede haber ninguna duda acerca de la irresponsabilidad del vendedor.

Sin embargo, debe diferenciarse esta hipótesis de la que resultaría planteada con motivo de la extinción posterior del derecho del vendedor en desarrollo de una situación jurídica anterior a la venta. Creemos que el vendedor debe responder de los efectos posteriores a la venta, si ellos resultan generados por una situación jurídica creada con él con anterioridad al contrato. Aubry y Rau dicen que la desposesión del hecho del príncipe, es

decir, de un cambio de legislación o de un acto arbitrario del poder ejecutivo, no podrá ser tenida como una evicción procedente de una causa anterior a la venta. En cambio debe ser admitida como tal, si el acto que decreta o entraña la desposesión, se ha fundado sobre un derecho preexistente o sobre una prohibición anterior, que no le había sido posible al Soberano declarar o hacer respetar. Estos autores ilustran el punto remitiéndose a antiguas jurisprudencias de Francia que autorizaron sanear por evicción a compradores que habían adquirido derechos sobre feudos creados por Jerónimo Bonaparte como Soberano de Westfalia, organizaciones feudales que fueron anuladas por ilegales, una vez caído el Imperio. Precisan los citados tratadistas que el barón de Boucheporn había adquirido de M. de Furstenstein el feudo de Immichenhain, que este último a su vez había recibido por creación de Jerónimo-Napoleon, rey de Westfalia. Habiendo sido desposeído por una ordenanza del Elector de Hesse, quien, de regreso a

sus Estados, revocó como contrarias a las leyes - del país todas las disposiciones sobre feudos promulgadas por Jerónimo, al barón de Boucheporn se le reconoció investido de acción para reclamar indemnización contra los herederos de Furstenstein<sup>1</sup>.

6.1. El caso de la pérdida por prescripción. Si el derecho del vendedor se ha perdido por prescripción, la consiguiente evicción de la cosa en perjuicio del comprador, quedará dependiendo en sus efectos de un importante factor de cronología. Tal como ya vimos, la obligación de sanear que incumbe al vendedor queda referida, en general, a "una causa anterior a la venta", esto es, a un derecho excluyen-

---

<sup>1</sup> Aubry y Rau, "COURS DE DROIT CIVIL FRANCAIS", Paris, 1907, Tomo V, pag. 86.

te que otro tenga adquirido con anterioridad al contrato. La sola expectativa de derecho, aunque deba entenderse iniciada antes de la venta, no es causal suficiente de saneamiento. Una prescripción iniciada pero no coronada contra el vendedor, solo constituye un derecho en formación que puede ser detenido por quien, con carácter de causahabiente, suceda al legítimo titular. Por eso la prescripción iniciada con anterioridad al contrato y cumplida después de él no compromete la responsabilidad del vendedor. - Este solo queda obligado a sanear, de acuerdo con - la doctrina, cuando ha transferido un derecho de - propiedad ya prescrito, o cuando la transferencia - la efectúa en fecha tan próxima a la prescripción - que no da tiempo al comprador para interrumpirla. - Pero si la prescripción se cumple en anchas bajo el dominio del comprador, es claro que será éste, y no el vendedor, el responsable de la evicción.

Sobre el particular dicen Colin y Capi-

tant: "Habrá evicción imputable a un hecho del mismo comprador si suponemos que en el momento de la venta el inmueble era poseído por un tercero y que el comprador, a pesar de que tenía en sus manos el tiempo y los medios de interrumpir la prescripción, la ha dejado cumplirse en su propio detrimento. - ¿Contra quién se irá a quejar ese comprador sino - contra su propia negligencia? Observarése, sin embargo, que en este caso la evicción se remonta a un hecho anterior a la venta, que es la toma de posesión del usucapiente"<sup>1</sup>.

"Esa solución --corroboran Planiol y Ripert-- se admite en la actualidad universalmente - en caso de prescripción cumplida en favor del tercero con posterioridad a la compra-venta: es indi-

---

<sup>1</sup> Colin y Capitant, "CURSO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL", Madrid, 1925, Tomo 4, pags. 92 y 93



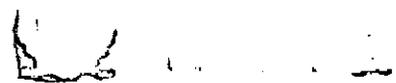
ferente que la misma haya comenzado a contarse antes de la venta, si el vendedor era todavía propietario en ese momento. La evicción tiene como causa el cumplimiento de la prescripción: el comprador es quien debió impedirlo reivindicando la cosa. La única excepción a esta regla sería cuando la prescripción se cumpliera, con posterioridad a la venta, en un momento tan próximo al contrato que el comprador no haya tenido ocasión de conocerla y de interrumpirla, pues entonces el vendedor es el único culpable y ha de asegurar la garantía"<sup>1</sup>.

7. Régimen sobre exoneración. Los pactos que convengan las partes en un contrato de compraventa para exonerar al vendedor

---

<sup>1</sup> Planiol y Ripert, "TRATADO PRACTICO DE DERECHO CIVIL FRANCES", Habana, 1946, Tomo 10, pag. 97.

de su obligación de sanear al comprador en casos de evicción, quedan gobernados en nuestro sistema civil, principalmente, por los arts. 1898 y 1909 del Código. De acuerdo con la primera de estas normas, "es nulo todo pacto en que se exima al vendedor del saneamiento de evicción, siempre que en ese pacto - haya habido mala fe de parte suya". Precepto que es forzoso interpretar en el sentido de que, por regla general, aquellas estipulaciones eximentes pueden acordarse; y que ellas solo resultan inválidas cuando han estado animadas por la mala fe del vendedor. De acuerdo con el segundo de los citados artículos, la estipulación que exime al vendedor de la obligación de sanear la evicción, no le exonera de la obligación de restituir el precio recibido. Se trata de dos disposiciones que deben quedar analizadas en toda la extensión de sus textos respectivos y en toda la proyección jurídica que de ellas se desprende. Examinémoslas, pues, por separado.



### 7.1. Preceptiva del artículo 1898.

Estatuir que es nulo todo pacto en que se exima de sanear al vendedor que obra de mala fe, es algo que guarda consonancia con el principio general de que los contratos deben celebrarse y ejecutarse de buena fe. Y para apreciar si un vendedor busca burlar maliciosamente su deber de saneamiento, refugiándose en cláusulas de exoneración, importa destacar y separar aquellas evicciones que se pretenden causadas por hechos personales del vendedor. Los actos de perturbación que el propio vendedor realice contra la pacífica posesión del comprador son claramente indicativos de mala fe en cuanto contrarían una obligación suya de no hacer cosa alguna en detrimento del comprador (supra III, 1.1.). En estos casos en que la evicción es el resultado de actos perturbadores realizados por el propio vendedor, resultan incuestionables su mala fe y la consiguiente nulidad del pacto de exoneración que se haya pretendido aducir.

A esta conclusión se llega más clara y fácilmente invocando la ley francesa, de previsiones más precisas, y la doctrina que se ha erigido con base en ella. En efecto, el art. 1628 del Código Civil Francés es del siguiente tenor: "Art. 1628. Aunque se diga que el vendedor no estará sujeto a prestar ninguna garantía, quedará, sin embargo, responsable a lo que resulte de un hecho que le sea personal; cualquier cosa que en contrario se convenga, será nula". Y con apoyo en este texto se ha erigido en forma esclarecedora una copiosa doctrina de la cual nos limitaremos a hacer dos citas de importante contenido ideológico.

En primer lugar, leamos a Laurent: "Del principio de que el vendedor debe transmitir al comprador la propiedad de la cosa vendida y garantizarle la pacífica posesión, se sigue que el vendedor no puede por sí molestar al comprador ni

vencerlo en juicio: sólo lo podría en virtud de un derecho que tuviera sobre la cosa, y como transmitió al comprador todos sus derechos sobre ella, no solo los derechos actuales sino también los que pudiera adquirir, pues la propiedad es un derecho absoluto y exclusivo por esto sólo: que al vendedor que se obligó a transmitir la plenitud del derecho más extenso que se pueda tener en una cosa, no le es dable de adquirir en ella ningún derecho valedero contra el comprador. De aquí el antiguo adagio de que aquél que debe garantizar no puede vencer en juicio. Resulta una excepción, es decir, una prohibición en provecho del comprador para toda acción por la cual el vendedor o sus herederos llegasen a molestarlo en su propiedad o en su posesión. El buen sentido está acorde con el derecho para rechazar al vendedor. Obligado a proteger al comprador contra toda perturbación, no le es permitido molestarlo por sí, obligado a indemnizarlo en caso de evicción, no puede él mismo vencerlo"<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> F. Laurent, "Principios de Derecho Civil", trad. castellana, Habana, 1919, Tomo XXIV, pag. 228.

Ahora, remitámonos a Planiol y Ripert:

"El art. 1628 decide formalmente que, no obstante toda cláusula en sentido contrario, el vendedor - está sujeto a garantizar los hechos personales suyos. Esta regla es general; se aplica tanto a los hechos anteriores a la venta que confieren a los terceros el derecho de evicción al comprador, como a los hechos posteriores a la venta. - La ley estima que el vendedor cometería dolo si, habiendo prometido la transmisión de la posesión pacífica, perturbara, él mismo, esa posesión pacífica.

"Sin embargo, se admite que el vendedor pudiera perfectamente, por medio de pacto expreso, reservarse el derecho de realizar tal o cual acto determinado, susceptible de perturbar al comprador; por ejemplo, en caso de una Compañía de minas que venda terrenos situados en el perímetro de su concesión y pretenda excluir toda garantía por razón de los peligros que pudiera causar la -

explotación de la misma; es evidente que, en ese caso, el comprador que acepta semejante cláusula, ha fijado en consecuencia el precio de compra. - Pero, tal cláusula solamente es válida si se contrae a hechos netamente determinados, con exclusión de toda cláusula general prohibida por el art. 1628, y si no hace al vendedor irresponsable de su culpa grave, conforme al derecho común de las cláusulas de irresponsabilidad"<sup>1</sup>.

El principio general que fluye del art. 1898 es el de que puede pactarse una cláusula de irresponsabilidad que exima al vendedor de su obligación ordinaria de sanear la evicción que sufre el comprador, siempre que en ese pacto no haya ha-

---

<sup>1</sup> Planiol y Ripert, ob. cit., Tomo 10, pags. 88 y 89.

C.C. Col., arts. 63, 1522. Cas. 6 Marzo 1972, - "Derecho Colombiano", T. XXV, pags. 385, 386.

bido mala fe de parte suya. Pero según ya se vió, esa cláusula de no garantía por lo común solo puede quedar limpia de mala fe cuando ella se establece en relación con hechos de terceros, caso en el cual nuestro código admite que puede pactarse de una manera general o para casos particularmente señalados de evicción, y los efectos de la estipulación varían, según que ella se acuerde de una u otra manera, como veremos en el apartado siguiente. Lo que importa, se repite, es que en la elaboración de la cláusula no intervenga la mala fe del vendedor, conforme al art. 1898.

7.2. Preceptiva del art. 1909. Para analizar esta norma sin equivocar o reducir su alcance, juzgamos indispensable reproducirla en su contenido integral. El precepto dice así:

"Art. 1909. La estipulación que exime al vendedor de la obligación de sanear la evicción, no le exime de la obli

gación de restituir el precio recibido.

"Y estará obligado a restituir el precio íntegro, aunque se haya deteriorado la cosa o disminuído de cualquier modo su valor, aun por hecho o negligencia del comprador, salvo en cuanto este haya sacado provecho del deterioro.

"Cesará la obligación de restituir el precio si el que compró lo hizo a sabiendas de ser ajena la cosa, o si expresamente tomó sobre sí el peligro de la evicción especificándolo.

"Si la evicción no recae sobre toda la cosa vendida, y la parte evicta es tal que se ha de presumir que no se habría comprado la cosa sin ella, habrá derecho a pedir la rescisión de la venta".

Partiendo del supuesto ya explicado de que la estipulación de irresponsabilidad puede versar en general sobre toda clase de evicciones, o de modo particular sobre evicciones determinadas y especificadas por los contratantes, lo primero que ocurre inferir del art. 1909, atrás transcrito, es que si el vendedor queda eximido por efecto de una cláusula de

carácter general, aunque quede libre de pagar al comprador las indemnizaciones provenientes de perjuicios, quedará sin embargo obligado a restituir en su integridad el precio que hubiese recibido por la cosa, aunque ésta se hubiere deteriorado y su valor hubiere mermado, por culpa del comprador o por caso fortuito, salvo en cuanto este haya sacado provecho del deterioro (inciso 2o. del artículo en examen).

Este deber de restituir el precio, cuando la cláusula de exoneración es de carácter general, cesará sin embargo, "si el que compró lo hizo a sabiendas de ser ajena la cosa, o si expresamente tomó sobre sí el peligro de la evicción, especificándolo". (Inc. 3o., ib.).

El espíritu de los dos primeros incisos de la norma se nutre de un principio general de derecho que los juristas romanos enunciaron con el

nombre de conditio indebiti, subsumido en el derecho contemporáneo por la teoría más lata del enriquecimiento sin causa<sup>1</sup>, con cuya aplicación se persigue el restablecimiento del equilibrio patrimonial, siempre que él ha quedado injustamente roto. En efecto, el vendedor que no restituyese el precio íntegro pagado por el comprador a quien se le hubiere arrebatado la cosa por evicción, resultaría beneficiándose con un aprovechamiento torticero. Del propio modo, el comprador eviccionado en cuyas manos se hubiese deteriorado la cosa sacando provecho del deterioro, con el mismo criterio deberá soportar en el acto de la restitución, las quitas que puedan deducirse en justicia del provecho obtenido.

El tercer inciso del artículo en referencia dice que cesará para el vendedor la obli

---

<sup>1</sup> Antonio de la Vega, "Bases del Derecho de Obligaciones", Temis, 1986, pags. 97 y 98.

gación de restituir el precio si el que compró lo hizo a sabiendas de ser ajena la cosa, o si expresamente tomó sobre sí el peligro de la evicción, especificándolo. La razón de este precepto penetra con facilidad el entendimiento del analista. Si el comprador obró a sabiendas de ser ajena la cosa, su actuación queda ineludiblemente afectada de mala fe, y en tal evento la cláusula general - de no garantía convenida en beneficio del vendedor, debe eximirlo incluso de restituir el precio. Y si el comprador expresamente tomó sobre sí el riesgo de la evicción, especificándolo, entonces lo que se ha pactado es una cláusula particular - de exoneración, con causal determinada, que al cumplirse, exime de todas sus obligaciones al vendedor de la cosa evicta, incluyendo la de restituir el precio. En este caso, además, la venta participa de la naturaleza de los contratos aleatorios, dependiendo las ventajas ó pérdidas del comprador de un acontecimiento incierto que se habrá

tomado en consideración para fijar el precio<sup>1</sup>.

8. Responsabilidad ascendente. Entre los múltiples preceptos sobre la obligación que incumbe al vendedor de sanear por evicción al comprador, existe una norma que amplía convenientemente el correspondiente derecho del comprador evicto. Se trata del art. 1897 que dice así: "Art. 1897.- Aquel a quien se demanda una cosa comprada podrá intentar contra el tercero de quien su vendedor la hubiere adquirido, la acción de saneamiento que contra dicho tercero competiría al vendedor, si éste hubiera permanecido en posesión de la cosa".

Del artículo transcrito se despreñ

---

<sup>1</sup> Joaquin Escriche, "Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia", 1876, pag. 666.

de que la responsabilidad que normalmente concierne al vendedor (art. 1895) no excluye la de los causantes precedentes, y por autoridad de aquel precepto el comprador vencido en juicio puede accionar contra el vendedor de su vendedor, e incluso de mandar, omisso medio, a un remoto predecesor que ocupara lugar distante en una cadena de ventas sucesivas.

Esta disposición se sujeta sin duda al criterio de que el comprador evicto debe poder ejercer su acción de saneamiento, no únicamente contra el causante inmediato que, por hipótesis, puede carecer de solvencia, sino también contra todos los vendedores anteriores, mediante una selección ascendente que le permita encontrar a quien sea capaz de responder de manera efectiva por la garantía de saneamiento que lo protege.

Pero para que el comprador pueda ejercer su acción contra vendedores anteriores, es natu

ralmente necesario que no haya renunciado al saneamiento respecto de su propio y directo vendedor. Precisa también que la causa de la evicción proceda del vendedor anterior escogido por el comprador para que responda de ella.

Si alguno de los vendedores anteriores había adquirido a título gratuito; o si, habiendo adquirido a título de compraventa, quedó al vender válidamente exonerado de sanear por evicción, la acción de garantía terminará en él. Asimismo la jurisprudencia tiene resuelto que si a alguno de los vendedores precedentes su comprador le quedó debiendo el precio, la acción no podrá enderezarse contra él, puesto que la falta de pago excluye naturalmente toda pretensión de garantía.

El vendedor que ha indemnizado puede volverse contra su propio vendedor y éste, a su -

turno, contra el suyo, y así sucesivamente hacia -  
atrás, todo ello en conformidad con las reglas ge-  
nerales que se dejan expuestas, con la sola limita-  
ción que imponga por el transcurso del tiempo el -  
fenómeno de la prescripción.

9. La obligación de saneamiento es in-  
divisible. El art. 1896 dice: "La  
acción de saneamiento es indivisible. Puede, por  
consiguiente, intentarse insólidum contra cualquier  
de los herederos del vendedor. Pero desde que  
a la obligación de amparar al comprador en la pose-  
sión, sucede la de indemnizarle en dinero, se divi-  
de la acción; y cada heredero es responsable sola-  
mente a prorrata de su cuota hereditaria. La mis-  
ma regla se aplica a los vendedores que por un so-  
lo acto de venta hayan enajenado la cosa".

Lo primero que se advierte en el

texto de esta norma es la impropiedad con que allí se ha empleado la expresión insólidum, para significar que la acción es indivisible. Pero aparte esto, que puede considerarse un error semántico, la disposición merece ser analizada en todo su alcance normativo, a fin de señalarle el justo ámbito de su aplicación.

En el código francés no encontramos un precepto como nuestro artículo 1896, obra original del señor Bello, quien de seguro lo concibió movido por la necesidad de dar definición legislada, mediante una fórmula de derecho positivo, a la cuestión de si la acción de saneamiento es divisible o indivisible, asunto que en Francia ha sido tratado por vía de doctrina y jurisprudencia.

El tema sólo presenta interés en el caso de pluralidad de sujetos activos o pasivos de la relación. La indivisibilidad del saneamiento permite que la acción pueda ser ejercitada por

el comprador contra cualquiera de los varios vendedores o contra cualquiera de los herederos del vendedor. E inversamente, puede ser intentada por cualquiera de los compradores indivisos de un cuerpo cierto. Pero ya vimos que a la obligación que tiene el vendedor de acudir en defensa del dominio y posesión del comprador, sigue la de indemnizarle en dinero los perjuicios que le haya causado la evicción, y en esta segunda etapa la obligación se torna divisible, de manera que si son varios los vendedores o varios los herederos del vendedor llamados a responder, cada uno de ellos será responsable a prorrata de su parte en el dominio transferido o de su cuota hereditaria, según el caso.

Para considerar el tema de la indivisibilidad de la obligación de saneamiento, los doctrinantes extranjeros razonan distinguiendo los diferentes aspectos que ofrece tal obligación. Dicen, en efecto, que el deber general de sanear

impone al vendedor la observancia de tres distintas conductas, a saber: A) Una conducta de abstención. El vendedor debe abstenerse de inquietar al adquirente en la posesión pacífica de la cosa. B) Una conducta de defensa del comprador contra las perturbaciones de derecho que intenten realizar contra él terceras personas. Para este efecto debe responder al llamamiento que le formule el comprador, y en causa común con él, queda obligado a rechazar la pretensión del adversario. Y C) Una conducta de reparación en favor del comprador ya evicto. Esta reparación lo obliga a restituir el precio y a pagar las indemnizaciones previstas por la ley.

Sobre la base de este análisis preliminar, los autores foráneos sostienen que las obligaciones contempladas en los dos primeros géneros de conducta (no inquietar por sí mismo al comprador y hacer causa común con él contra la

pretensión de un extraño), por cuanto la primera - consiste en una abstención y la segunda en un hecho activo, son indivisibles.

En cambio, la obligación de reparar en dinero la evicción consumada, a que se refiere la última de las tres enunciadas conductas, es ciertamente divisible. Por tanto si su cumplimiento incumbe a varios vendedores o a varios herederos de un vendedor, la indemnización deberán ellos pagarla en forma proporcional a sus respectivas cuotas o derechos.

10. Prescripción de la acción. De acuerdo con el art. 1913, "La acción de saneamiento por evicción prescribe en cuatro años; - mas por lo tocante a la sola restitución del precio, prescribe según las reglas generales.

"Se contará el tiempo desde la fecha - de la sentencia de evicción; o si esta no hubiere llegado a pronunciarse, desde la restitución de - la cosa".

Una correcta interpretación de este régimen prescriptivo, permite distinguir las tres - obligaciones que en conjunto incumben al vendedor: comparecer al juicio, por citación del comprador; restituir el precio al adquirente eviccionado; y pagarle los perjuicios previstos por la ley.

Para la primera no hay prescripción posible, en el sentido de que, en cualquier época - en que un tercero se presente a reclamar un derecho sobre la cosa y el comprador le haga la pertinente convocación judicial, el vendedor estará - obligado a defender el dominio y la pacífica posesión que le ha transferido. Igual cosa ocurre - cuando el comprador es actor, conforme al artículo 1900.

La obligación de restituir el precio al comprador vencido prescribirá en diez años para la acción ejecutiva y en veinte para la ordinaria, con arreglo a la disposición común del art. 2536.

La prescripción de corto plazo, fijada en solo cuatro años por el art. 1913, solo se refiere a la acción para exigir el pago de los demás valores propios del saneamiento, contemplados en los ordinales 2o. a 5o. del art. 1913.

11. Saneamiento y resolución: dos acciones concurrentes. El contrato de compraventa genera para el vendedor la obligación de dar una cosa (supra, I, 2.), es decir, de transferir el dominio y procurar la posesión de ella al comprador. Si la cosa vendida resulta ser de un tercero, que en ejercicio de su derecho se opone a la transferencia o impide la posesión del compra-

dor, será imperioso concluir que el vendedor ha incumplido su obligación fundamental, y que a causa - del incumplimiento ha nacido para él la responsabilidad que le concierne.

Se trata de un régimen que crea en favor del comprador agraviado dos acciones distintas pero perfectamente concurrentes, como se verá en las siguientes líneas.

Cuando el vendedor no ha transferido la propiedad al comprador, porque es notorio que ella radica en cabeza de otro, o la transfiere con algún vicio jurídico, se da un incumplimiento que - autoriza al comprador para promover la acción resolutoria que consagra para toda clase de contratos bilaterales el art. 1546. Para intentar esta acción, el comprador no necesita esperar a que el - tercero que es titular del dominio proponga contra él la demanda pertinente. Su acción de comprador insatisfecho la ejerce directamente contra su cau-

sante, y el fundamento de ella reside en que el -  
vendedor demandado no ha cumplido en forma correc  
ta la obligación que tenía de transferirle el do-  
minio.

Pero se presentan casos de definición  
dudosa, en los cuales el comprador cree en la bue  
na procedencia de su título, y en esa creencia es  
respaldado por la convicción del propio vendedor.  
En esa hipótesis, lo que sobrevendrá será un pro-  
ceso de reivindicación promovido por el tercero -  
contra el comprador, con la prevista participación  
del vendedor. Y si el comprador es vencido y por  
efecto de ello el litigio se resuelve en evicción,  
tocará al vendedor pagar la correspondiente indem-  
nización de saneamiento.

En el régimen civil colombiano, pues,  
se contempla la armónica concurrencia de los dos  
sistemas: el de resolución del art. 1546; y el -  
de saneamiento por evicción de que tratan los ar-

tículos 1893 y siguientes del Código Civil (supra, II, 1.2.; II, 5.; III, 1.).

Sobre la coexistencia de estas dos acciones, la Corte Suprema, en interesante fallo del 15 de Diciembre de 1955, dejó sentado que el vendedor se obliga no solo a procurar al comprador la posesión, sino también la propiedad mediante la tradición. Y que en caso de no cumplir dicha obligación, puede el comprador acogerse al art. 1546 del Código Civil y demandar resolución de la venta. El citado pronunciamiento del máximo tribunal colombiano se basa en consideraciones que pueden quedar resumidas de la siguiente manera:

a) De conformidad con el art. 1849 del Código Civil, la compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, esto es, a transferir el dominio de la misma. b) La obligación de entregar debe producir dos efectos: transferir la propiedad al comprador y procurarle

la posesión exenta de obstáculos. c) La obligación de transferir el dominio que le incumbe al vendedor, se desprende no solo del art. 1849 y de los artículos sobre tradición (740 y ss.), sino también del art. 1893, según el cual el vendedor debe amparar al comprador en el dominio y posesión de la cosa. d) La tradición exige en el tradente propiedad de la cosa, y si falta en el vendedor, ha incumplido su principal obligación. e) Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa, el comprador no adquiere el dominio según enseña el art. 752 del C.C.- f) El art. 1633 prescribe que "el pago en que se debe transferir la propiedad, no es válido sino en cuanto el que paga es dueño de la cosa pagada o la paga con el consentimiento del dueño". g) Cuando el vendedor, al hacer la tradición, no procura la propiedad al comprador, ha incumplido su principal obligación al tenor del art. 752 del C.C., y dicha obligación no queda cumplida con el simple hecho de facilitar al comprador el ganar el dominio por prescripción. -

h) En tratándose de bienes inmuebles, la obligación del vendedor no se cumple con el mero registro de la escritura en que consta el contrato; - tal obligación se cumple mediante la efectiva - transmisión del dominio, la cual no puede cumplir quien no es legítimo propietario. i) El comprador a quien no se procura la propiedad por la - tradición, puede acogerse al art. 1546 del C.C., es decir, demandar la resolución, sin necesidad de esperar que el legítimo propietario ejerza la acción de reivindicación<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> G. J., T. LXXXI, pags. 129 y ss.

## IV

DEL SANEAMIENTO DE VICIOS REDHIBITORIOS1. La acción redhibitoria y naturaleza de los vicios que la ameritan. Con-

viene iniciar el tratamiento de este capítulo con la transcripción de los dos artículos del Código que regulan básicamente la materia. Ellos son el 1914 y el 1915, que son del siguiente tenor:

"Art. 1914. Se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el pre-

cio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios.

"Art. 1915. Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes:

1a.) Haber existido al tiempo de la venta;

2a.) Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o solo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio;

3a.) No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales 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".

1.1. Fundamento de la acción. La doctrina expone que el saneamiento por vicios ocultos de la cosa, al igual del saneamiento por -

evicción, son deberes que debe asumir el vendedor en razón de su obligación principal de transferir el dominio y la posesión de ella. Esa posesión - que el vendedor se obliga a transferir, no sólo - ha de ser pacífica, sino también útil, es decir, apta para el servicio o finalidad a que la cosa - está naturalmente destinada. Independientemente de las reglas de derecho común relativas al incumplimiento contractual, la ley ha creado este régimen que permite la rescisión o la modificación - del contrato de venta, cuando el comprador sufre quebranto a causa de vicios ocultos que afectan - la normal utilización de la cosa o disminuyen su valor. Con la indicada finalidad se ha erigido - la acción redhibitoria, también llamada por algunos acción edilicia<sup>1</sup>, pues en Roma se confería a los ediles curules la facultad de intervenir en - las ventas de animales que se hacían en ferias y

---

<sup>1</sup> Jaime Rodríguez Fonnegra, "DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y MATERIAS ALEDAÑAS", Lerner, Bogotá, 1960, pag. 869.

mercados, con la atribución de rescindir y hacer restituir el precio en aquellas operaciones en - que se vendían animales viciosos o inaptos.

1.2. Qué debe entenderse por vicio -  
oculto. El concepto de vicio -  
oculto o redhibitorio ha quedado precisado por -  
la jurisprudencia en fallos numerosos, en los -  
cuales el criterio de los tribunales se ha mantenido  
inalterado. En casación del 5 de Julio de  
1899, por ejemplo<sup>2</sup>, la Corte expresó lo siguien-  
te: "Lo que la ley, de acuerdo con el sentido común,  
entiende por vicios ocultos en las cosas,  
es que éstas adolezcan de defectos tales que, -  
aplicando a ellas con alguna detención el senti-  
do de la vista, no se puedan descubrir dichos -

---

<sup>1</sup> G. J., XIV, 282, 1.a.

defectos".

El carácter oculto del vicio, de acuerdo con el artículo 1915, depende de la condición objetiva de que el comprador haya podido ignorarlo sin negligencia grave de su parte, y subjetivamente de que no haya podido conocerlo con facilidad por razón de su profesión u oficio. Porque puede ocurrir que defectos que escapan al común de la gente, puedan ser fácilmente descubiertos por el comprador, si éste posee conocimientos especiales que lo habiliten para el hallazgo. Un profesional de la ingeniería mecánica, verbigracia, no podrá aducir que ignoró las imperfecciones de que adolecía una máquina, si tuvo ocasión de examinarla antes de comprarla. Sobre este punto la jurisprudencia también se ha pronunciado en forma ilustrativa. Leamos:

"Tanto el comprador como el vendedor están equiparados en el conocimiento de los vicios

ocultos de la cosa, pues el art. 1915 se refiere al comprador y el 1918, al vendedor; ambos deben examinarla para saber si está en buenas condiciones y puede ser objeto de la compraventa pretendida; ninguno puede reclamar si incurre en negligencia grave al respecto; ni tampoco puede alegar ninguno la rescisión si en razón de su profesión u oficio, han debido conocer tales vicios"<sup>1</sup>

"Si el vendedor no tenía como profesión u oficio el de negociar automóviles ni el comprador conocía la técnica mecánica de automotores, la negligencia fué de este, al no hacer revisar la cosa comprada por un experto, para saber el estado del vehículo"<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Sent., 23 Junio 1955, LXXX, 451.

<sup>2</sup> Sent., 23 Junio 1955, LXXX, 452.

101

Con el expuesto criterio, la Corte ha podido resolver muchos casos negándole al pretendido - vicio de la cosa carácter redhibitorio. Ha dicho, - por ejemplo, lo siguiente: "Para el efecto de los - contratos que se celebran sobre fincas raíces no pueden considerarse como vicios ocultos los que consistan en la mala calidad del terreno, la falta de cercas y otros inconvenientes que sean notorios para - los contratantes de sano juicio"<sup>1</sup>.

Y esto otro: "La enfermedad de algunos cafetos, el paloteo de otros, el estado de descuido de la finca raíz, objeto del contrato, etc., no constituyen vicios ocultos en las cosas vendidas, toda - vez que con mediana inteligencia y cuidado ha podido el comprador darse cuenta de ellos y proceder en su contrato con perfecto conocimiento de causa"<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup>Casación 7 Diciembre 1893, G.J. T. IX, pag. 154.

<sup>2</sup>Casación 5 Julio 1899, G. J., T. XIV, pag. 282.

Sin variar su directriz tradicional, la Corte ha dicho en más reciente jurisprudencia: "Exigiendo pues el Código de comercio, para calificarlo como defecto oculto, que el vicio de la cosa sea ignorado por el comprador sin culpa suya, síguese que no es oculto aquél de que, por informaciones del vendedor, tuvo conocimiento al ajustar el contrato, o aquel que pudiera conocerse por el simple examen de la cosa vendida al ajustar la con vención. Se opone al defecto oculto el vicio aparente, es decir, no solo el que la cosa ostenta a simple vista, sino el que se revela fácilmente a los ojos de quien la examina de una manera normal.

"Ahora bien, como no puede exigirse que para la compra o permuta el comprador esté - siempre asistido de un técnico que examine previamente la cosa objeto del contrato, ha de decirse - que el defecto es oculto cuando a pesar de haberse hecho un examen elemental o normal de la cosa por

'una persona que disponga de los mismos conocimientos técnicos que el comprador', el vicio no se descubrió. En caso contrario, el defecto no sería oculto, sino aparente, y es bien sabido que los vicios aparentes, por ser tales, no dan lugar ni a la acción redhibitoria, ni a la a quanti minoris.

"La acción resolutoria que consagra el artículo 934 del C. de Comercio, solo se ofrece cuando el defecto de la cosa es oculto, no cuando es aparente, calidad que tiene el vicio cuando, como lo dicen los Mazeaud, 'aun un hombre de inteligencia media lo habría descubierto procediendo a verificaciones elementales o un comprador serio procediendo a un examen atento'"<sup>1</sup>.

2. Doble efecto de la acción. De acuerdo con los artículos 1914 y 1917 del

---

<sup>1</sup> Casación, 11 Octubre 1977, "DERECHO COLOMBIANO", Tomo XXXVI, pag. 448.

Código Civil, el comprador de la cosa afectada por vicio oculto, queda investido de dos acciones, que él podrá ejercer a opción suya, según el caso: la acción redhibitoria propiamente dicha y la acción estimatoria o "quanti minoris". En ejercicio de la primera, el comprador perseguirá la rescisión del contrato con la consiguiente restitución del precio; mediante la segunda, el comprador conservará la cosa pero intentará obtener una disminución del precio que ha de ser proporcional a la disminución de la utilidad que la cosa haya sufrido por razón del vicio. En cuanto a la indemnización de perjuicios, la ley distingue entre vendedor de buena fe y vendedor de mala fe. Si el vendedor conocía los vicios y no los declaró, o si ellos eran tales que el vendedor haya debido conocerlos por razón de su profesión u oficio, será obligado no solo a la restitución o a la rebaja del precio, sino a la indemnización de perjuicios; pero si el vendedor no conocía los vicios, ni eran tales que por su profesión u oficio debiera cono-

cerlos, solo será obligado a la restitución o a la rebaja del precio, sin indemnización de perjuicio.

3. Presupuestos comunes de estas dos acciones. Promovida cualquiera de estas dos acciones, ella deberá quedar basada en - presupuestos que pueden enunciarse así: 1o. Los vicios deben haber existido al momento de celebrarse la venta; 2o. Ser tales que la cosa vendida no - sirva para su uso natural, o solo imperfectamente; y 3o. No haberlos manifestado el vendedor y ser - de tal naturaleza que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte o no ha ya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.

De suerte que los vicios, para que puedan producir las acciones en estudio, deben no consistir en meros defectos capaces solo de menguar

relativamente la utilidad de la cosa, sino que deben revestir tal importancia y gravedad, que realmente - destituyan a la cosa de toda posibilidad de ser normalmente utilizada, a juicio del juzgador.

En ello la jurisprudencia ha sido severa. Ha estimado siempre que para que el vicio oculto produzca efecto rescisorio es necesario que impida por completo o disminuya el uso natural de la cosa en un grado que permita presumir que, conociéndolo el comprador, no hubiera efectuado la compra o la hubiese hecho por un precio inferior al pactado. Lo que equivale a decir que si los defectos no alcanzan por su naturaleza o su insignificancia a afectar apreciablemente el uso natural de la cosa, no pueden reputarse como vicios redhibitorios con eficacia suficiente para determinar la resolución del contrato o la rebaja del precio. Obrar con menos cautela sería tanto como cercar de inseguridades peligrosas el ámbito de los contratos traslaticios de dominio.



4. Prescripción. La acción redhibitoria para obtener la rescisión de la venta por causa de vicios ocultos durará seis (6) meses respecto de las cosas muebles y un (1) año respecto de los bienes raíces, salvo disposición especial o declaración de voluntad en contrario. El tiempo se contará desde la entrega real.

La acción para pedir rebaja del precio, aun en los casos en los que no pueda haber rescisión de la venta (art. 1925), prescribe en un (1) año para los bienes muebles y en dieciocho (18) meses para los bienes raíces.

De esto tratan los arts. 1923 y 1926 del Código Civil.

GUIA ONOMASTICA

A.

ALESSANDRY, Arturo: 16.

AUBRY, M.: 51, 53.

B.

BARROS ERKAZURIZ, Alfredo: 33.

BELLO, Andrés: 72.

BONAPARTE, Jerónimo: 52, 53.

BOUCHEPORN, Baron de: 52, 53.

C.

CAPITANT, H.: 54, 55.

COLIN, Ambrosio: 54, 55.

D.

DE LA VEGA, Antonio: 66.

E.

ESCRICHE, Joaquin: 68.

F.

FURSTENSTEIN, M. de: 52, 53.

G.

GASCA, C. L.: 3.

H.

HESSE, Elector de: 52.

I.

INMICHENHAIN: 52.

J.

JOSSERAND, Louis: 40, 41.

L.

LAURENT, F.: 59, 60

110

M.

MAZEAUD, Henri: 91.

MAZEAUD, León: 91.

P.

PLANIOL, Marcel: 55, 56, 61, 62.

PEREZ VIVES, Alvaro: 14, 16.

R.

RAU, M.: 51, 53.

RIPERT, George: 55, 56, 61, 62.

RODRIGUEZ FONNEGRA, Jaime: 85.

U.

ULPIANO: 4.

V.

VALENCIA ZEA, Arturo: 49.

VELEZ, Fernando: 3, 33.

VERA: 33.

AAA

## BIBLIOGRAFIA

### A

AUBRY ET RAU: "Cours de Droit Civil Francais", ed. Marchal et Billard, Paris, 1897.

### B

BARROS ERRAZURIZ, ALFREDO: "Curso de Derecho Civil", ed. Nascimento, Santiago, 1932.

### C

COLIN, AMBROSIO Y CAPITANT, H.: "Curso Elemental de Derecho Civil", ed. Reus, Madrid, 1925.

### D

DE LA VEGA, ANTONIO: "Bases del Derecho de Obligaciones", ed. Temis, 4a. edición, Bogotá, 1986.

### E

ESCRICHE, JOAQUIN: "Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia", ed. Garnier Hermanos, Paris, 1876.

112

G

GASCA, C. L.: "La Compraventa Civil y Comercial",  
ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1931.

GIRALDO ZULUAGA, GERMAN: "Jurisprudencia Civil-  
Corte Suprema de Justicia" (compilación alfabé-  
tica), ed. Tiempos Duros, años 1975 y 1976.

J

JOSSERAND, LOUIS: "Derecho Civil", ed. Bosch y Cía.,  
Buenos Aires, 1951.

L

LAURENT, F.: "Principios de Derecho Civil", ed. Gu-  
tierrez, Puebla, 1912.

O

OROZCO OCHOA, GERMAN: "Jurisprudencia de la Corte  
Suprema de Justicia de Colombia" (compilación al-  
fabética), ed. Granamérica, Medellín, 1947.

P

PLANIOL, MARCEL Y RIPERT, GEORGE: "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés", ed. Cultural S.A., Habana, 1946.

PEREZ VIVES, ALVARO: "Compraventa y Permuta", ed. Gran Colombia, 1943.

R

RODRIGUEZ FONNEGRA, JAIME: "Del Contrato de Compraventa y Materias Aledañas", ed. Lerner, Bogotá, - 1960.

V

VALENCIA ZEA, ARTURO: "Derecho Civil", ed. Temis, Bogotá, 1970.

VELEZ, FERNANDO: "Estudio sobre el Derecho Civil Colombiano", ed. Paris-América, Paris, 1906.

Códigos Civil y de Procedimiento Civil.

Gaceta Judicial.

114

Jurisprudencia Colombiana. Años 1886-1898. (Extractada y concordada por el Relator de la Corte Suprema).

Revista "Derecho Colombiano".