



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

AC4952-2021

Radicación n.º 11001-02-03-000-2021-03298-00

Bogotá, D. C., veintiuno (21) de octubre de dos mil veintiuno (2021).-

Se decide el conflicto de competencia suscitado entre los Juzgados Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, y el Primero Civil del Circuito de Turbo, para conocer del juicio declarativo verbal que en ejercicio de la pretensión de saneamiento por evicción promovió por **LUIS ALBERTO** y **HERNÁN DARÍO PÉREZ ARBOLEDA**, contra los herederos indeterminados de **LUIS JAVIER CAÑAS ARANGO**.

ANTECEDENTES

1. Los convocantes solicitaron al Juzgado Décimo Civil Municipal de Oralidad de Medellín, declarar que ni Luis Javier Cañas Arango (q.e.p.d.), como tampoco sus herederos, han saneado por evicción los inmuebles cuyas matrículas inmobiliarias son 034-53471 y 034-05295, “*los cuales fueron objeto del contrato de compraventa celebrado con el demandante HERNAN DARIO PÉREZ ARBOLEDA, previo contrato de PROMESA DE PERMUTA, celebrado con el demandante LUIS ALBERTO PÉREZ ARBOLEDA*”, y en consecuencia, se ordene la resolución por incumplimiento de los actos jurídicos contenidos en las respectivas escrituras públicas y se condene a los citados a

pagar los perjuicios estimados en dos mil millones de pesos (\$2.000.000.000)¹.

En la demanda, fincaron la atribución en esa circunscripción, *“...por el lugar del cumplimiento de las obligaciones de acuerdo con lo previsto en el numeral 3° del artículo 28 del Código General del Proceso (...)”*².

2. La preanotada judicatura rechazó el asunto al considerar que, como *“el saneamiento por evicción es un asunto vinculado con el derecho de dominio y más precisamente el dominio adquirido en virtud de un contrato de compraventa (...) De cualquier manera si lo ejercido es un derecho propio del contrato, es competente el Juez del lugar en que se ubican los bienes porque el demandante afirma estar ejerciendo derechos reales derivados”* del mismo.

Finalmente, acotó que *“(...) la discusión se centra en el derecho real de dominio sobre dos bienes inmuebles que supuestamente resultaron evictos, por lo que se puede concluir que la competencia debe radicarse en el respetado Juez del Circuito de Turbo, en tanto que la parte demandante eligió someter el conflicto al estudio del Juez competente en la circunscripción territorial pactada para el cumplimiento del contrato”*³; y en consecuencia, remitió las diligencias a sus homólogos de Turbo, conforme al foro real de que trata la pauta séptima del artículo 28 del Código General del Proceso.

3. A su vez, el estrado Primero Civil de Circuito de Turbo, también se abstuvo de rituar el asunto, y en efecto,

¹ Nos. 994 y 995 del 4 de mayo de 2005 de la Notaria Trece del Circulo de Medellín.

² Folio 01 escrito demanda saneamiento. Expediente digital.

³ Anexo 03 auto rechaza demanda. Exp. digital.

provocó la colisión que ahora se resuelve, al aducir que, de acuerdo a lo establecido en la normativa civil, *“la obligación de saneamiento por evicción se deriva por defectos ocultos de la cosa objeto del contrato, denominados por la legislación vicios redhibitorios (...) De lo anterior se define como lugar de cumplimiento contractual la ciudad Medellín, municipalidad donde se celebró el contrato del que se desprende la obligación de saneamiento y lugar donde fijo la competencia por el demandante (...) Así las cosas, obligado es concluir que el sólo hecho que el bien sobre el cual recaiga la controversia sea un inmueble no significa que la regla de competencia aplicable sea la prevista en el artículo 28-3 del Estatuto Procesal”* porque *“en este asunto lo que se exige es la obligación personal del vendedor del saneamiento de la cosa vendida, en este caso el inmueble”*⁴.

4. Planteada así la controversia, llegaron las actuaciones a la Corte para dirimirla.

CONSIDERACIONES

1. Problema jurídico

Determinar el operador judicial competente para rituar el mencionado juicio de saneamiento por evicción, respecto del cual, los funcionarios concernidos discuten si atender la pauta que alude al fuero contractual, numeral tercero, o la real, relativa a la regla séptima, ambas previstas en el artículo 28 del actual compendio de procedimiento civil.

⁴ Anexo 07 promueve Conflicto de Competencia.

2. Facultad de la Corte para decidir el conflicto

Como la discusión involucra a dos autoridades de diferentes distritos judiciales, la facultada para dirimirla es esta Sala de la Corte Suprema de Justicia, por ser superior funcional común de ambas, según lo establecido en los artículos 139 de la Ley 1564 de 2012 y 16 de la Ley 270 de 1996, modificado por el 7° de la Ley 1285 de 2009.

3. Factores que determinan la competencia

Se advierte, por otra parte, que los factores de competencia determinan el juez al que el ordenamiento jurídico le ha atribuido el conocimiento de un asunto en particular, y que para los efectos de resolver el dilema que motiva el presente pronunciamiento, las normas generales que regulan la materia son las encargadas de darle solución.

Por ello debe recordarse que al momento de acometer el estudio preliminar sobre el conocimiento del asunto que se le ha encomendado, el administrador de justicia tiene la carga de valorar las reglas que consagra el referido estatuto, y en especial las contenidas en el Título II, Libro Primero, las cuales le han de orientar para que adopte la decisión de rigor en torno de su propia competencia.

Tratándose del factor territorial, el numeral primero del artículo 28 preanunciado, establece la regla general que “[e]n los procesos contenciosos, salvo disposición legal en contrario, es competente el juez del domicilio del demandado”, previsión que complementa el numeral tercero *ibídem* en relación con “...los procesos originados en un negocio jurídico o que involucren títulos

ejecutivos...”, donde “es también competente el juez del lugar de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones...”.

Lo cual significa que, si en la práctica, el domicilio del convocado no coincide con el sitio de satisfacción de las prestaciones, el actor puede escoger, entre la dupla de funcionarios ante los que la ley le permite acudir, el que quiere que ritúe y decida el litigio en ciernes.

Voluntad que sí es ejercida en consonancia con tales alternativas no puede ser alterada por el elegido, sin perjuicio del debate que en la forma y oportunidad debidas plantee su contradictor; pero que si no guarda armonía obliga a encauzar el asunto dentro de las posibilidades que brinda el ordenamiento, en todo caso respetando en la medida de lo posible ese querer.

Sobre lo anterior, la Corte se ha pronunciado en reiteradas oportunidades, para destacar que

“Al demandante es a quien la ley lo faculta para escoger, dentro de los distintos fueros del factor territorial, la autoridad judicial que debe pronunciarse sobre un asunto determinado, suficientemente se tiene dicho que una vez elegido por aquél su juez natural, la competencia se torna en privativa, sin que el funcionario judicial pueda a su iniciativa eliminarla o variarla, a menos que el demandado fundadamente la objete mediante los mecanismos legales que sean procedentes” (AC2434-2020).

Ahora bien, una de las excepciones a la regla del factor territorial para atribuir la competencia, aparece en el numeral séptimo de ese canon, al expresarse que en *“(...) los procesos en que se ejerciten derechos reales, será competente, de modo privativo, el juez del lugar donde estén ubicados los bienes,*

y si se hallan en distintas circunscripciones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante”.

Sin embargo, para que se pueda acudir a este foro privativo de competencia, el demandante debe estar en ejercicio de un derecho real de los estatuidos por el legislador en el 665 del Código Civil, pues, únicamente de ellos nacen las acciones reales.

4. El caso concreto.

4.1. En el *sub examine*, se puede vislumbrar que la pretensión principal de los convocantes, es el saneamiento por evicción derivado de la obligación del vendedor de entregar incólume los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 034-53471 y 034-05295, objeto del contrato de compraventa celebrado con los demandados y protocolizado mediante las escrituras públicas No. 994 y 995 de 4 de mayo de 2005, otorgadas en la Notaría Trece del Circulo de Medellín, con el propósito subsiguiente de que se declare la resolución por incumplimiento de los actos jurídicos contenidos en las mismas; para lo cual, determinaron la competencia de conformidad con lo señalado en el numeral tercero del artículo 28 del C.G.P., relativo al lugar de cumplimiento de la obligación derivada del sinalagmático.

Atribución que fue rechazada por el Juez Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, tras considerar que, el fuero aplicable para establecer el conocimiento del asunto era el real, consagrado en la regla séptima y no negocial

elegido, por recaer la pretensión de saneamiento perseguida sobre predios ubicados en Turbo, Antioquia.

Frente a lo cual, una vez recibidas las diligencias por el despacho judicial de la municipalidad de destino, también rehusó la designación, tras indicar que si bien el objeto del negocio jurídico fue la compraventa de bienes inmuebles, no por ello se debe predicar que los gestores se encuentran en ejercicio de una acción real porque la obligación que se exige al vendedor es la general de entregar evicta la propiedad, la cual, es de carácter personal.

4.2. Visto el anterior panorama, corresponde establecer, la diferencia entre acciones reales y acciones personales, y acto seguido, determinar la naturaleza de la obligación de saneamiento por evicción, con el propósito de dilucidar el fuero de competencia aplicable al caso bajo estudio para determinar el juzgador a quien le corresponde rituar el mismo.

Inicialmente, es de anotar que el artículo 665 del Código Civil, consagra los derechos reales como aquellos “*que tenemos sobre una cosa sin respecto de determinada persona*” y a voces de los hermanos Mazeaud el “*ius in re es el derecho que recae directamente sobre una cosa [res], un poder sobre esa cosa, del cual es titular una persona*”⁵; siendo estos: el de dominio, el de herencia, el usufructo, el uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda – entiéndase garantías mobiliarias – y el de hipoteca; de los cuales, como bien lo señala el reseñado precepto, nacen las acciones reales, que

⁵ HENRY, LEÓN Y JEAN MAZEAUD, Lecciones de derecho civil, Parte I, Vol. I, Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa-América, 1976, pág. 256.

le otorgan al titular del derecho los atributos de *persecución* y de *preferencia*, que en su característica de ser “*poderes o potestades reales*”, denominación de Edmundo Gatti en la *Teoría de los derechos reales*, pueden ser oponibles frente a la universalidad de sujetos pasivos.

A su turno, los derechos personales o de crédito, “*son los que sólo pueden reclamarse de ciertas personas que, por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas*” según lo dispuesto en el canon 666 *ibídem*, es decir, solo pueden ser demandados por el acreedor frente al deudor determinado de la obligación y de los cuales emanan las acciones personales.

4.3. Por su parte, conforme al artículo 1893 del compendio Civil, la acción de saneamiento, obliga al vendedor primeramente a “*amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida*”, exigencia que, en virtud de los cánones siguientes 1894 y 1895, se manifiesta “*en el deber que a aquél asiste de defender al comprador de la agresión de terceros que pretendan derechos sobre la cosa, y en la obligación de indemnizarlo cuando es privado de todo o parte de ella por sentencia judicial*”⁶, la cual se convierte en una “*garantía de derecho*” del vendedor de “*mantener al comprador en la libre posesión y goce de la cosa vendida*” tal y como sostenía el jurista francés Jean Domat.

Al respecto ha sostenido de antaño Sala,

“La obligación de sanear es prometer al comprador la posesión pacífica y útil de la cosa que le ha sido transmitida y comprometerse

⁶ CSJ Sentencia de 25 de octubre de 2000, expediente No. 5821, M.P. Manuel Ardila Velásquez.

a indemnizarle de los daños y perjuicios, en el caso en que esta promesa no tuviere realización. (...) El que adquiere a título oneroso, ha dado, o se ha obligado a dar un contravalor a cambio de la cosa que se le entrega; su prestación o su obligación dejaría de tener razón de ser, si se viera despojado de la cosa adquirida, o no recibiera más que una cosa incompleta o defectuosa. La obligación de sanear es un aspecto más de la obligación esencial del vendedor, que es la de transmitir la propiedad de la cosa”⁷

De ahí que, la acción con pretensión de saneamiento por evicción se encuentra sustentada en el deber primigenio del tradente de dar u otorgar el bien evicto, esto es, libre de todo vicio de derecho que tenga causa anterior a la venta, carga que, según el tratadista José Alejandro Bonivento Fernández, está sustentada “sobre la base de la primera obligación del vendedor: **entregar la cosa**, no de transferencia de dominio. Si a la venta procede un ataque al derecho del comprador, surge, incuestionablemente, a obligación de seguridad o garantía”⁸.

De lo anterior se desprende que, como la referida garantía de saneamiento por evicción se exige por el comprador de forma directa y únicamente frente al vendedor, mas no frente a toda la sociedad, dicha acción es de orden personal y no real, pues, es el personalmente obligado el único llamado a brindar la indemnidad de derecho del objeto vendido. Facultad que, en todo caso, puede ser renunciada por el comprador lo cual para la doctrina “permite concluir que es de orden privado. Solamente el interés patrimonial de los otorgantes queda comprometido con esa manifestación de exención. No compromete el orden público”, característica adicional que se acompasa con los rasgos propios de los derechos personales.

⁷ S (09101953) 09/10/1953 MP. Manuel José Vargas.

⁸ BONIVENTO FERNÁNDEZ, JOSÉ ALEJANDRO: *Los principales contratos civiles*, 19ª ed., Bogotá, Librería del Profesional 2015, pág. 135.

Sobre la voluntad de las partes para pactar, las garantías de orden legal, ha señalado la Corte

“Esa posesión quieta y pacífica de la cosa vendida puede verse turbada por las pretensiones que tenga un tercero sobre su dominio, o por los reclamos que haga respecto de alguno de los derechos reales que pueden ejercitarse sobre ella y que comporten una limitación de su propiedad. En tales casos el vendedor está obligado a amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida; y esa obligación recibe el nombre de saneamiento por evicción (...) Con todo, es posible que las garantías de orden legal sean ampliadas por la voluntad concertada de los contratantes, y en ese sentido nada obsta para que el vendedor se comprometa a sanear los eventuales defectos de la cosa vendida como a bien lo tenga y por el tiempo que estime suficiente. (...) Cuando en el contrato se estipulan cláusulas de garantía de buen funcionamiento, el comprador deberá reclamar al vendedor en la forma y término previstos en el artículo 932 del Código de Comercio, de cuya interpretación se deduce que el ‘buen funcionamiento’ no se limita a la adecuada labor que debe realizar una máquina o artefacto, sino que se refiere a las características que hacen posible que la cosa vendida, cualquiera que ella sea, sirva a la finalidad que le es propia o para la cual fue adquirida.”⁹ (Subraya fuera de texto).

4.4. Ahora bien, frente a la naturaleza de la acción para reclamar el saneamiento por evicción, ha dicho la doctrina española, en el mismo sentido de lo enunciado en los párrafos precedentes que, *“parece razonable mantener que la acción para reclamar el saneamiento es una acción de naturaleza personal, basada en una garantía personal que el vendedor debe al comprador en el contrato de compraventa, porque así lo dispone la ley. Obligación regida por normas de naturaleza dispositiva, según parece, según se deduce de lo dispuesto en los párrafos segundo y tercero del artículo 1475 y de los artículos 1476 y 1477 (...) Así lo afirmó expresamente el TS en S de 22 de marzo de 1933237: La acción ejercitada para el saneamiento de la cosa vendida (...) es una acción personal, que debe ejercitarse en el domicilio del demandado cuando no exista lugar designado para*

⁹ S-16-12-2013 (1100131030231997-04959-01).

*cumplir la obligación*¹⁰, normatividad que guarda estrecha relación con lo preceptuado por el legislador civil colombiano en los ya referidos artículos 1893 a 1898.

4.5. Finalmente, acertó el despacho Primero Civil del Circuito de Turbo al no aceptar el conocimiento de las diligencias, pues el factor de competencia aplicable en el presente caso, corresponde al fuero negocial elegido por la parte demandante y no al real como lo pretendió el estrado de Medellín, por encontrarse los actores en ejercicio de una acción personal derivada del contrato de compraventa celebrado entre las partes.

Así las cosas, erró el juzgador de Medellín al rehusar la competencia del asunto que ocupa la atención de la Sala, toda vez que los gestores eligieron entre los dos fueros de competencia concurrentes en este caso, esto es, el general del domicilio del demandado y el fuero o foro contractual o de cumplimiento de las obligaciones, éste último, por lo que su voluntad debe ser respetada, de manera que se le remitirá para que le dé el trámite que legalmente corresponda y se pondrá al tanto de ello a la otra autoridad judicial involucrada.

5. Conclusión.

En definitiva, como el juicio declarativo con pretensión de saneamiento por evicción, se desarrolla en el marco de una responsabilidad contractual, derivada del ejercicio de una acción personal y no real, en la que se reclama a los

¹⁰ MARTÍNEZ MARTÍNEZ, María Teresa: Evicción parcial en la compraventa en el Código Civil Español, Madrid, Dykinson, 2004, pág. 136.

demandados la obligación de entrega libre de vicios de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias 034-53471 y 034-05295, independientemente de que estos se encuentren ubicados en Turbo, Antioquia; se ordenará remitir el expediente al Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, por ser el lugar de cumplimiento de las obligaciones, el factor de competencia elegido por los demandantes en uso de la aptitud legal establecida en la directriz tercera del artículo 28 del Código General del Proceso, para que, a fin de que avoque conocimiento del asunto, y le imprima el trámite que legalmente le corresponda, sin perjuicio de la controversia que sobre la competencia, en su oportunidad y por la forma que legalmente corresponde, pueda plantear la parte demandada.

DECISIÓN

Por lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, **RESUELVE** el conflicto de competencia surgido entre los Juzgados mencionados, señalando que, al Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, le corresponde conocer del proceso declarativo de saneamiento por evicción, promovido por Luis Alberto y Hernán Darío Pérez Arboleda en contra de los herederos indeterminados de Luis Javier Cañas Arango.

En consecuencia, envíese el expediente a esa oficina judicial e infórmese al otro juzgado concernido.

Notifíquese,

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

Magistrado

Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):

Alvaro Fernando Garcia Restrepo

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: 866D2A3ACDEDCF452D0ACAB1F0D73FB438A2DE1982BA5CC3803472EE050135EF

Documento generado en 2021-10-20