

El saneamiento en caso de evicción

Hoy en día la compraventa, particularmente de propiedades, es una actividad que se realiza con frecuencia en nuestro país. Una figura comúnmente incluida dentro de los contratos de compraventa de fincas es el saneamiento en caso de evicción.

El saneamiento en caso de evicción se encuentra regulado en nuestro Código Civil desde el artículo 1245 hasta el 1253. La evicción se entiende como la pérdida o turbación que sufre el adquirente de un bien o de un derecho real, sobre dicho bien por vicios de derecho anteriores a la adquisición. Es el caso de, por ejemplo, una persona que compra una propiedad y luego resulta que es demandada por un tercero que alega ser el titular previo legítimo del inmueble.

La normatía señala que tendrá lugar la evicción cuando se prive al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada.

Como podemos apreciar, es un requisito esencial para exigir el saneamiento en caso de evicción que exista una sentencia firme, es decir, que no admita recurso alguno, por medio de la cual se condene al comprador a la pérdida de la cosa adquirida o de parte de ella.

Si se produce la evicción, el comprador tendrá derecho a exigir del vendedor por medio de la acción de saneamiento:

1. La restitución del precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, ya sea mayor o menor que el de la venta;
2. Los frutos o rendimientos, si se le hubiere condenado al comprador a entregarlos, al que le haya vencido en el juicio por evicción;
3. Las costas del pleito que haya motivado la evicción y, en su caso, las del pleito seguido con el vendedor para lograr el saneamiento;
4. Los gastos del contrato de compraventa, si los

hubiere pagado el comprador; y

5. Los daños, intereses y gastos voluntarios o de puro embellecimiento u ornato, si la venta fue de mala fe.

Si bien es recomendable que la responsabilidad del saneamiento en caso de evicción por parte del vendedor se establezca de manera expresa en el contrato de compraventa, las normas aplicables indican que el vendedor responderá de la evicción aún cuando nada se haya expresado en el contrato. Además, establecen que es nulo todo pacto que exima al vendedor de responder de la evicción si hubiere mala fe de su parte.

La acción de saneamiento por evicción prescribe en cuatro (4) años contados a partir de la fecha de la sentencia de evicción. En caso que la cosa haya sido restituida al titular del derecho anterior sin que la sentencia se haya proferido, entonces el tiempo se contará desde la restitución.

Esta figura puede llegar a ser especialmente relevante para que quien, habiendo adquirido de buena fe una propiedad y posteriormente resulte perjudicado por la existencia de un derecho anterior a favor de otro, pueda lograr el resarcimiento de los perjuicios ocasionados.

