

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA
UNAN – LEON
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICA Y SOCIALES**



TEMA: SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

INTEGRANTES:

- **ALBERTO DAVID LUGO CARRION.**
- **ALEJANDRO BENITO MONTOYA GRANERA.**
- **JUAN JOSÉ LEZAMA ESQUIVEL.**

**MONOGRAFÍA PREVIO A OPTAR AL TÍTULO DE LICENCIADOS
EN DERECHO**

TUTOR: BOANERGE CANTILLO

León, 07 de septiembre de 2005.

AGRADECIMIENTOS

A **Dios nuestro Padre**, que es fuente de amor inagotable, con la ilusión de ayer la firmeza de hoy y la esperanza del mañana te doy Gracias Señor por haberme permitido llegar a este momento de regocijo.

Con mucha satisfacción y orgullo a mis **Padres Alejandro Alberto Montoya Vargas y Carmen del Socorro Granera Idiaques**, quienes con sacrificio, abnegación y bondad han sido la base de mi existencia.

A mi **Esposa Karen Maria Pérez Carmona** por ser el pilar fundamental en mi vida, por ayudarme moralmente en el transcurso de esta carrera.

A mis **hijos Darwin Antonio y Alexander Joel Montoya**.

A mis **hermanos Eddy, Ludir, Irayda, Erlin y Alejandra Montoya Granera**.

A mi **tía Suney Montoya Maradiaga**.

Alejandro Benito Montoya Granera.

AGRADECIMIENTOS

A **Dios** que me presta vida y sabiduría para alcanzar los logros y metas que me he propuesto.

A mi **Familia** que con gran esfuerzo me ha apoyado en la realización de mis estudios.

A mi **Madre Rosa Argentina Esquivel Pérez**, por haberme enseñado a fijarme metas y luchar por cumplirlas, y porque siempre estará presente en mi vida.

Juan José Lezama Esquivel.

AGRADECIMIENTOS

A **Dios nuestro Señor** porque sin él nada es posible, gracias por haberme dado salud, sabiduría y fuerza permitiéndome llegar a este momento de mucha felicidad en mi vida.

A mi **Madre Silvia Elena Carrión Pereira** por haberme traído al mundo y haberme dado todo el amor que una Madre puede dar a un hijo y porque siempre ha estado a mi lado apoyándome en todo.

A mi **Padre Cristian Benito Lugo Mayorga** por aconsejarme e inculcarme desde muy pequeño la importancia del estudio y otros valores como la honestidad sinceridad y respeto, además de ser trabajador incansable que nunca ha permitido que nos falte nada.

A mi **Hermano Cristian Ramón Lugo Carrión** con mucho cariño, por ser un gran hermano ya que siempre nos hemos brindado apoyo, confianza y respeto.

A mi **Hija Maria Alexandra Lugo Acosta** por ser una bendición de Dios.

A mis Maestros **Sonia Ruiz, Azucena Navas, Teresa Rivas, Francisco Valladares, Mauricio Carrión** y de manera especial al **Doctor Boanerge Cantillo** porque siempre estuvo presente cuando lo necesitamos para la realización de este trabajo monográfico.

Alberto David Lugo Carrión.

INDICE

	Pág.
Introducción.....	1
CAPITULO I: Aspectos Generales sobre el Contrato de Compra Venta.....	2
1- Evolución Histórica.....	2
2- Concepto.....	4
3- Elementos que constituyen el contrato de compra venta.....	5
4- Obligaciones del vendedor.....	11
5- Garantía de la cosa vendida.....	15
6- Obligaciones del comprador.....	20
CAPITULO II: Origen de la Obligación del Saneamiento por Evicción.....	23
1- Origen de la obligación del saneamiento.....	23
2- Concepto de evicción.....	27
3- Naturaleza de la obligación de saneamiento.....	29
4- Requisitos para que proceda la obligación de saneamiento.....	30
5- Elementos de la evicción.....	31
6- Evicción total y parcial de la cosa.....	35
7- Quien esta obligado al saneamiento por evicción y al derecho del saneamiento.....	37

CAPITULO III: Citación de Evicción.....	41
1- Citación de evicción.....	41
2- A quien puede citar de evicción.....	45
3- Efectos de la evicción.....	49
4- Defensa en juicio.....	49
5- Indemnización por la pérdida del juicio.....	50
CAPITULO IV: Garantía y Extinción del Derecho de Saneamiento.....	60
1- Garantía de Derecho.....	60
1.1 Garantía por el hecho personal.....	60
1.2 Garantía por el hecho de los terceros.....	62
1.3 Garantía incidental.....	65
2- Garantía de Hecho.....	66
2.1 Por el hecho personal.....	66
2.2 Por el hecho de terceros.....	67
3- Extinción de la obligación de Saneamiento.....	69
4- La prescripción.....	73
5- Derivación por la ley.....	74
Conclusiones.....	75
Bibliografía.....	76

INTRODUCCIÓN

Para la elaboración de este trabajo monográfico hemos realizado una exhaustiva investigación sobre las diversas formas en que puede presentarse el saneamiento por evicción y los efectos que acarrea para los contratantes; también abordamos sus diferentes etapas y las obligaciones del comprador para no perder su derecho a esta garantía; para ello se hace indispensable comenzar esta investigación hablando sobre el contrato de compra venta desde sus orígenes, naturaleza, efectos etc, Para una mejor comprensión del tema, y a continuación de esto desarrollamos el objeto de estudio de nuestro trabajo tomando en cuenta las diferentes doctrinas expuestas por autores relacionados con el tema.

CAPITULO I.

ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO DE COMPRA- VENTA.

EVOLUCION HISTORICA.

La compra venta encuentra su origen en la forma rudimentaria del traslado de la propiedad conocida como trueque o cambio directo de objetos; pero este modo de adquirir, por las dificultades y las tardanzas en el obrar, era inadecuado para responder a la exigencia del tráfico en sociedades salidas ya, en su evolución interna, del estado primitivo. Fue preciso entonces recurrir a un medio convencional como es la moneda la que por ser signo representativo de todos los valores facilito extraordinariamente la obtención del dominio sobre las cosas, e impulso vigorosamente las operaciones de crédito. Adquiriendo desde ese momento supremacía incontestable el contrato de compra- venta.¹

En el derecho romano se presentan tres etapas:

A) EN EL DERECHO ROMANO PPRIMITIVO.

La compra venta aparece como un acto real o manual, esto es como un intercambio simultaneo entre un objeto y una cantidad de dinero sea a través de una forma solemne (como en la mancipatio

¹ Brenes Córdoba, Alberto. Tratado de obligaciones y los contratos, librería e imprenta Lehmann, segunda edición, San José. Costa Rica, 1936

romana) o no solemne (como en la traditio o simple entrega material) en esta fase inicial las prestaciones de las partes no aparecen como el cumplimiento de unas obligaciones anteriores y reciprocas de entregar la cosa y de pagar el precio pues ello seria tanto como entender que las obligaciones habían nacido y se habían exigido de manera instantánea y simultanea.

B) LA COMPRA VENTA CONCENSUAL Y OBLIGACIONAL.

Significa que en virtud del consentimiento nace y se condicionan recíprocamente las obligaciones de entregar la cosa y de pagar el precio. Es la compra venta que existe a partir del derecho romano - clásico y la propia del derecho moderno, la compra venta se perfecciona por el mero consentimiento, pero la propiedad de la cosa vendida no se transmite si el contrato no va seguido del acto de tradición o entrega de la misma. Esta compra venta consensual y obligacional separa claramente la perfección y la consumación del contrato que aparece como un acto jurídicamente vinculante por la fuerza del consentimiento, a pesar de que este no basta por si solo para completar su finalidad económica de transmitir la propiedad de una cosa a cambio de un precio.

C) TERCERA FASE HISTORICA.

Como una tercera posibilidad institucional, aparece la compra venta consensual y traslativa del dominio propio del derecho moderno como el francés y el italiano. Es el sistema que admite que el consentimiento no solo perfecciona el contrato, sino que además

trasmite la propiedad, es decir en virtud del consentimiento no solo se crean obligaciones sino que se trasmite la propiedad o se consuman los efectos traslativos de los contrato .²

En el derecho español prevalece la concepción romana de la compra venta. En su derecho romano clásico dice **fritz schulz** que la compra venta es “un contrato no formal cuyo objeto es el cambio de mercancía por dinero y que produce el nacimiento (actual o potencial) de determinadas obligaciones.

En el mismo sentido observa **enneccerus y lehmann** que la compra venta manual puede convertirse simplemente como dos actos de entrega simultánea, unidos por la causa.

CONCEPTO

Según **Colin Ambrosio**: el contrato de compra venta, “es el contrato por medio del cual una persona, llamada vendedor trasmite a otra, que se llama comprador, y le garantiza la propiedad de una cosa o de un modo mas general de un derecho cualquiera, a cambio de un precio en metálico que el comprador se obliga a entregarle”.

² Puig Brutau fundamento de derecho civil, contrato en particular, tomo II volumen II segunda edición 1982.

Para **Puig Brutau**: la compra venta es el contrato por el que una parte transmite o se obliga a transmitir una cosa o un derecho a la otra parte, a cambio de que ésta le pague un precio en dinero.

Robert portier lo define como: “El acto por el cual uno de los contratantes, que es el vendedor, se obliga para con el otro a hacerle adquirir libremente a titulo de propietario una cosa por cierto precio, consistente en dinero que el otro contratante, que es el comprador, se obliga a pagarle recíprocamente”.

Nuestra legislación la define en su arto. 2530c. que dice: “la compra y venta es un contrato por el cual una de las partes transfiere a otra el dominio de cosas determinadas por un precio cierto”.

ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN EL CONTRATO DE COMPRA VENTA.

a.- Elementos personales.

Son el vendedor y comprador quienes mediante el mutuo acuerdo de voluntades logran el perfeccionamiento del contrato de compra venta. Desde luego dichos contratantes deben tener capacidad suficiente para contratar y obligarse para lo cual han de tenerse en cuenta las reglas generales de la contratación y de la capacidad para consentir.

Con respecto al consentimiento nuestra legislación en el arto 2531C. Expresa: “nadie puede ser obligado a vender, sino cuando se encuentre sometido a una necesidad jurídica de hacerlo, la cual tiene lugar en los casos siguientes:

1- Cuando se decrete la expropiación por causa de utilidad pública.

2- Cuando por una convención o por un testamento se imponga al propietario la obligación de vender una cosa a persona determinada.

3- Cuando la cosa no admite cómoda división o su división la hiciere desmerecer, y perteneciere a varios individuos y alguno de ellos exigieren la venta en pública subasta o el partidor de cosas hereditarias acordare dicha venta en los casos determinados por la ley.

4- Cuando los bienes del propietario de la cosa hubieren de ser rematados en virtud de ejecución judicial.

5- Cuando la ley impone al administrador de bienes ajenos, la obligación de realizar todo o parte de las cosas que estén bajo su administración.

En relación a la capacidad nuestra legislación expresa en su arto 2564C. Dice: “podrán celebrar el contrato de compra y venta todas las

personas a quienes este código autoriza para obligarse; **y que además el vendedor tenga dominio y libre disposición en las cosas que han de ser la materia del contrato”.**

De tal manera tenemos que el vendedor va a ser la persona que va a vender o enajenar, la cosa que el comprador adquiere en propiedad, por la entrega del precio estipulado.

De igual manera el comprador, será la persona que mediante cierto precio, adquiere la cosa que otro le vende.

b.- Elementos reales.

Estos son: La cosa determinada y el precio cierto.

La cosa determinada en la compra venta es el prototipo de los negocios jurídicos bilaterales y onerosos. Sus normas se refieren a las transacciones económicas que consisten en el cambio de algo objetivo por dinero. Este algo objetivamente cierto puede referirse a cosas materiales, derechos, acciones, etc.³

Según nuestra legislación el arto 2566C pueden venderse todas las cosas que pueden ser objeto de los contratos, aunque sean cosas futuras, siempre que su enajenación no sea prohibida.

³ Puig brutau fundamento de derecho civil, contrato en particular, tomo II volumen II segunda edición, 1982

Se prohíben vender, por ejemplo: las cosas publicas, de acuerdo con el arto 611C; la sucesión de una persona viva de acuerdo con los artos 964, 2473 inc. 2 Y 2734C; todos los bienes presente o futuros o una parte de ellos de acuerdo con el arto 2573C; los derechos de uso, habitación y como dato de acuerdo con el arto 1548 y 3426C; el derecho de pedir alimento de acuerdo con el arto 286C; el derecho otorgado por el pacto de preferencia de acuerdo con el arto 2703C.

Precio cierto: en este sentido el precio en dinero o signo que lo represente es el más peculiar elemento de la compra venta que reúne los siguientes requisitos:

a.- Ha de ser real o verdadero: es obvia esta exigencia que responde a la necesidad de que el precio simplemente exista. Pero conviene destacarla porque si el precio solo existiere de manera nominal, la venta seria simulada.

b.- El precio debe consistir en dinero; pero el arto.2536c. Admite el precio mixto que consiste parte en dinero y parte en otras cosas. Ejemplo de precio mixto: Juan le vende a Pedro el inmueble x por cien mil córdobas, de los cuales recibe setenta mil córdobas en efectivo y un automóvil en treinta mil córdobas.

De acuerdo con el citado artículo para determinar si estamos en presencia de una permuta o de una venta cuando el precio es mixto debe atenderse preferentemente a la intención de las partes; pero agrega que, en defecto de ella, se tendrá por permuta si el valor de la

cosa dada como parte del precio excede al del dinero, y por venta cuando el dinero excede al de la cosa dada como parte del precio.

c.- Precio cierto: el arto 2530c. Al definir la venta exige como requisito el precio cierto el precio es cierto cuando es determinado o determinable.

El precio es cierto:

1. Cuando determinan las partes el precio que debe de pagar el comprador.

Es la forma más usual de determinar el precio. El precio no podrá quedar al arbitrio de uno de los contratantes, pues en tal supuesto no existiría consentimiento. Así lo dispone el arto.2539c.

2. Cuando se deje su señalamiento al arbitrio de un tercero determinado.

Así permite el arto. 2537c. si el tercero no quisiere señalarlo (muerte, negativa, incapacidad, etc.), quedara ineficaz el contrato. Si el tercero ha procedido de mala fe, con evidente error y, en general, cuando el precio es bastante desproporcionado, puede ser impugnado en busca de un reajuste. Esta forma de determinar el precio es poco usual.

3. Cuando se fija con referencia a otra cosa cierta.

Ejemplo: vendo el inmueble “x” por el precio en que compre el inmueble “y”.

4. Cuando en las ventas de valores granos, líquidos y demás consumibles se señalare por precio el que la cosa vendida tuviere en determinado día, bolsa o mercado, o se fije un tanto mayor o menor que el precio del día, bolsa o mercado, con tal que sea cierto.

Ejemplo: vender cien fanegas de maíz al precio que tenga el día veinte de septiembre del corriente año.

c.- Elementos formales en la perfección de la compra venta.

Son verbales o escritos:

Consentimiento: es un requisito esencial de todo contrato, y como consecuencia, de la compra venta. El consentimiento debe recaer sobre:

_ La cosa comprada. No existe contrato válido si Juan cree vender el inmueble “x” y José entiende comprar el inmueble “y”.

_ El precio. No hay contrato válido si Juan cree vender el inmueble “x” por C\$ 100.000 y pedro cree adquirirlo por C\$ 10.000.

_ Sobre la naturaleza del contrato. No habrá venta ni arrendamiento si Juan cree vender a plazo el inmueble “x” y pedro recibirlo en arriendo.⁴

⁴ Escobar Fornos, Iván, curso de contrato, segunda edición Managua Hispamer, 2001

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

Entre estas se señalan tres que son:

- _ La obligación de conservar la cosa.

- _ La obligación de entregar la cosa.

- _ La garantía de la cosa vendida.

Siendo las mas importantes según nuestra legislación en su arto.2582c. La entrega y la garantía de la cosa vendida.

1- La obligación de conservar la cosa.

El vendedor esta obligado a conservar la cosa tal como se hallaba al tiempo de celebrarse el contrato sin cambiar su estado, hasta que la entregue al comprador. Así lo dispone el arto.2583c.

Como consecuencia de esa obligación el vendedor debe de mantenerla en buen estado y abstenerse de hacer mejoras y modificaciones en la cosa. Los gastos de conservación corren a cuenta del vendedor, salvo convenio en contrario de acuerdo a lo señalado en el arto.2590c.

El deber de custodia se da en el cuerpo cierto, pues cuando lo debido es un género se puede pagar entregando cualquier cosa perteneciente a dicho género. De acuerdo con los artos 1846C “el acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla”, el ARTO1847C “cuando lo que deba entregarse sea una cosa determinada, el acreedor, independientemente del derecho que le otorga el arto1860c, puede compeler al deudor a que realice la entrega”.

Si la cosa fuere indeterminada o genérica, podrá pedir que se cumpla la obligación a expensas del deudor”. De igual forma tenemos el arto. 2174 inc. 2 plantea lo siguiente “ en las obligaciones de hacer o de no hacer, la extinción es no sólo para el deudor sino también para el acreedor, a quién aquel debe volver todo lo que hubiere recibido, con motivo de la obligación extinguida”.

El arto 2579C. Plantea que “la pérdida, deterioro o mejora de la especie o cuerpo cierto que se vende, pertenece al comprador, desde el momento de perfeccionarse el contrato, aunque no se halla entregado la cosa, salvo que se venda bajo condición suspensiva, y que se cumpla la condición pues entonces, pereciendo totalmente la especie mientras pende la condición, la pérdida será del vendedor, y la mejora o deterioro del comprador”. Así los riesgos del cuerpo cierto serán asumidos por el comprador desde que se celebró la venta, salvo que exista alguna condición suspensiva en cuyo caso mientras penda esta condición los riesgos serán a cargo del vendedor.

2- Obligación de entregar la cosa.

En virtud de la entrega se pone en posesión al comprador para que pueda disfrutar de la cosa vendida como propietario.

El vendedor debe entregar la cosa junto con los accesorios y aumentos después de la venta. Los frutos naturales pendientes al tiempo de la venta y todos los frutos tanto naturales como civiles que después produzca la cosa, pertenecerán al comprador, salvo que se halla estipulado entregar la cosa al cabo de cierto tiempo, pues en este supuesto no pertenecerán al comprador, sino vencido el plazo.

A como señalan los artículos 2574 inc. 2 y 2584C.

La entrega debe hacerse en el lugar convenido y si las partes no designaron, se hará en el lugar que se encontraba la cosa en la época del contrato, de conformidad con el arto 2585 inc. C) C. con relación al pago.

De acuerdo con el arto 2586C. La entrega debe hacerse en el tiempo estipulado en el contrato o, si no lo hubieren convenido cuando lo exija el comprador.

CASOS EN QUE NO EXISTE O SE RETARDA LA OBLIGACION DE ENTREGAR LA COSA

- Cuando por caso fortuito o fuerza mayor desaparece la cosa. En tal supuesto el riesgo es del comprador y, como consecuencia, no puede pedir la devolución del precio si ya lo pago, de no haberlo

entregado podrá ser obligado a ello. Esto se desprende de nuestra legislación en su arto 2588C que expresa: “si el vendedor no hubiere efectuado la entrega, por caso fortuito o fuerza mayor, no habrá lugar a la resolución del contrato salvo pacto en contrario”.

Aquí observamos la teoría del riesgo, la que se materializa partiendo de una de las características del contrato de compra venta, que señala que el mismo es convencional de acuerdo con el arto 2540C el que preceptúa lo siguiente: “la venta se perfeccionara entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni la una ni lo otro se hayan entregado”.

Si la imposibilidad derivada del caso fortuito o fuerza mayor fuere temporal, el comprador puede pedir la resolución de la venta y la devolución del precio, pero no tiene derecho a reclamar los daños y perjuicios, a menos que hubiere culpa por parte del vendedor.

El comprador no puede demandar en tal supuesto el cumplimiento del contrato, salvo que pase la imposibilidad. Solo cabe pues la resolución de la venta.

SITUACIONES QUE FAVORECEN AL VENDEDOR.

_ Cuando el comprador no ha pagado el precio.

El arto 2593C. Le concede el derecho de retención al vendedor cuando el comprador no le hubiere pagado el precio de la venta de contado. Excepto en el caso de que el vendedor le hubiere concedido un plazo para el pago al comprador, en cuyo caso no podrá negarse a la entrega de la cosa.

- Cuando en la venta aplazo el comprador incurre en insolvencia.

El arto 2594C. Señala “tampoco esta obligado a entregar la cosa, cuando hubiere un termino para el pago y después de la venta el comprador se haya en insolvencia, salvo si afianzare de pagar en el plazo convenido”.

GARANTÍA DE LA COSA VENDIDA.

El vendedor se encuentra no solo obligado a entregar la cosa vendida, sino a garantizarle al comprador lo siguiente: “el derecho y posesión de la cosa que transmite (saneamiento por evicción), y el uso útil de la cosa de acuerdo a su destino (saneamiento por vicios redhibitorios).

El vendedor, pues, es garante del disfrute y uso de la cosa vendida. Esta garantía esta consagrada en el arto 2589C. El que señala “el vendedor debe sanear la cosa vendida, respondiendo por la evicción al comprador cuando fuere vencido en juicio por una acción de reivindicación u otra acción real. Debe también responder por los vicios redhibitorios de la cosa vendida”.

-Hablamos de evicción cuando se da la privación parcial o total de la cosa comprada en virtud de una sentencia judicial ejemplo: Juan vende a Pedro el inmueble "x", pero este es demandado por José con acción reivindicatoria para que le restituya dicho inmueble y el juez declara con lugar la demanda por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada. Pedro ha sido evicto, por lo que Juan debe sanear la evicción de acuerdo con el art 2589C.

Nuestro código civil hace mención al saneamiento por evicción en su art 2599C. "El vendedor esta obligado a la evicción y al saneamiento a favor del comprador".

Sin embargo la nota (2) hace una importante aclaración y comentario sobre como fue mal redactado el art antes mencionado y señala: " la palabra evicción en su acepción etimológica, que fue también su primera acepción, expresa la idea de una desposesion, a consecuencia de una sentencia judicial, pero desde mucho tiempo, dice Demolombe, la palabra evicción ha cesado de tener en la ciencia y en la practica la acepción limitada que antes tenia, y se emplea al contrario, en un sentido mas extenso para designar toda especie de perdida, de turbación o de perjuicio, que sufra el que adquirió la cosa"

Con respecto a la nota (3) que comenta el articulo en mención se refiere a: El art 1582 del código civil de Guatemala, modelo del art que anotamos, fue reformado en la primera fracción del art 261

del decreto de reformas No 272, estableciendo que el vendedor esta obligado a favor del comprador al saneamiento por evicción.

Reforma que fue muy acertada, puesto que evicción propiamente es la privación que en juicio sufra el comprador de la cosa que le fue vendida; y saneamiento, la indemnización que el vendedor hace al comprador de todos los perjuicios que se le han causado con la privación o pérdida de la cosa vendida.

Entonces tenemos que el saneamiento se refiere a dos obligaciones principalmente: a responder por los vicios ocultos de lo vendido que no se hubieren considerado al momento de la enajenación (**defectos de la cosa**); y a sostener al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa, libre de gravámenes y servidumbres no manifiestas e indemnizarle cumplidamente, (**saneamiento por evicción**).

De igual forma el arto 2600C. Nos señala: “por la evicción debe defenderse la cosa vendida en juicio que se promueva contra el comprador por causa anterior a la venta. Por el consentimiento debe pagar las costas del juicio que haya seguido el comprador en defensa de la cosa, lo que este perdiere en el juicio y el menor valor que tuviere la cosa por vicios ocultos que no se hubieren considerado al tiempo de la enajenación”.

Esto quiere decir que no basta la entrega de la cosa de parte del vendedor sino que debe garantizar la posesión pacífica libre y tranquila de la misma en manos del comprador y defenderle de todo

ataque de tercero que fundado en un vicio de titularidad o del derecho del vendedor, le prive total o parcialmente de la cosa.

Siendo la garantía elemento de la naturaleza del contrato no es necesaria su estipulación dentro de el, sin embargo los contratantes pueden modificar dicha garantía a su gusto inclusive exonerando de la misma al vendedor según los artos 2601C. “aunque no se halla estipulado en el contrato la evicción y el saneamiento, esta el vendedor obligado a ellos” y el arto 2602 que dice: “pueden los contratantes ampliar o restringir a su voluntad la evicción y el saneamiento, pueden también pactar que el vendedor no que da sujeto a esa obligación”.

La nota (1) que comenta el arto 2602C. Expresa: “los autores afirman que una cosa es renunciar a la evicción o permitir que el enajenante no la preste, y otra renunciar al precio de la enajenación o al derecho de repetirlo.

Nuestro código no copió las disposiciones del código de Argentina; ni contiene las disposiciones en que expresamente se declare lo que en los artos 1629 del código francés, o del 1852 del código chileno y sus congéneres. De este vacío surgen dudas entre nuestros profesionales.

Mientras los unos sostienen que cuando el comprador renuncia expresamente a la garantía de la evicción, en el caso de que esta suceda, según nuestro código nada le debe el enajenante, ni aun la

restitución del precio de la cosa vendida, fundándose, para sostener esa opinión, en las reglas generales en cuanto a renuncia de derechos; los otros, por el contrario consideran una solución mas justa reservar al comprador eviccionado, para ese caso, pedir la restitución del precio, entendiéndose que por la renuncia de la evicción, el vendedor solo queda liberado de la obligación de salir en la defensa del comprador y pagarle los daños y perjuicios y las otras responsabilidades anexas al saneamiento por evicción.

Consideran estos últimos que así se consulta mejor la equidad, impidiendo que el vendedor se enriquezca sin causa, y que esto es lo mas conforme con la naturaleza del contrato de venta, pues el vendedor que no satisface su obligación de transferir al comprador la propiedad de la cosa vendida no puede tener pretexto alguno para retener el todo o parte del precio; y por lo mismo debe restituir la suma recibida, aunque el daño real que hubiere sufrido el comprador por la evicción resulte ser inferior a esa suma.

Los que así piensan, conceptúan como caso indiscutible de excepción, que confirma la regla, lo dispuesto en el arto 2568C, que niega acción al comprador para pedir la restitución del precio, cuando sabia que la cosa era ajena”.

Sin embargo este pacto no libera, al vendedor de la obligación de restituir el precio a no ser que el comprador hubiere conocido el peligro de la evicción en el acto de la venta o hubiere comprado la

cosa a riesgo suyo; realizándose una venta aleatoria. Esto lo contempla nuestro código civil en su arto 2610C.

Tampoco lo libera cuando la evicción sea consecuencia de un acto suyo y toda convención que tuviera por objeto tal liberación, sería nula, por ilícita, según lo contempla el arto 2603C.

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

-Obligación de pagar el precio.

La principal obligación del comprador es la de pagar el precio. Así lo establece expresamente el arto. 2660C. este mismo artículo establece que el comprador tiene otras obligaciones, como por ejemplo la de recibir la cosa comprada.

-Derecho a depositar el precio.

Si el comprador fuere turbado en la posesión de la cosa o probare que contra ella existe ya una acción real que no le fue manifestada, podrá depositar el precio con autorización judicial.

Este depósito durará hasta que el vendedor haga cesar la turbación o afiance los resultados del juicio. Así lo dispone el arto 2661C. Inc. 2.

-Lugar y tiempo del pago.

El pago debe hacerse en el tiempo y lugar de la entrega, salvo estipulación en contrario, de acuerdo al arto 2661 C. Inc. 1.

-Resolución del contrato por falta del pago del precio.

El vendedor tiene derecho de retener la cosa cuando el comprador no paga el precio, o cuando se volviese insolvente si mediare plazo. También se le concede al vendedor el derecho de resolver la venta sean muebles o inmuebles los objetos vendidos aunque no se hubiese estipulado el pacto comisorio. Lo anterior es contemplado por nuestra legislación en los artos 2660, 2661, 2662, 2664 y 2666 de nuestro código civil.

-Obligación de recibir la cosa.

El comprador se encuentra obligado a recibir la cosa. Para el cumplimiento de dicha obligación el código civil concede al vendedor varios derechos según se trate de bienes muebles o inmuebles. De acuerdo con el arto 2670 C. cuando se trata de bienes muebles el vendedor tiene derecho a:

a) Exigir al comprador las costas de conservación y las pérdidas e intereses.

b) Depositar la cosa en el lugar determinado con autorización del juez.

c) Demandar el pago del precio o bien la resolución de la venta. Puede alternativamente pedir el cumplimiento del contrato o su resolución.

En nuestro sistema de transmisión se produce por la compra venta y el riesgo de la cosa vendida se traslada al comprador desde el perfeccionamiento del contrato, aunque el precio y la cosa no se hayan entregado, según lo dispone el arto 2579 C.⁵

⁵ Escobar Fornos Ivan, curso de contratos, segunda edicion Managua Hispamer, 2001

CAPITULO II

ORIGEN DE LA OBLIGACION DEL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

La raíz del saneamiento ya sea por evicción o por vicios ocultos la encontramos en el derecho romano. Nuestra legislación ha sufrido la influencia de una tradición secular y ésta se originó en roma en la época primitiva cuando no se concebía la venta como un contrato consensual; es decir cuando era un **venundatio** o sea una traslación de propiedad operada por la forma solemne de la **mancipatio**, el vendedor estaba obligado en acudir en auxilio del comprador, a como dice **EUGENIO PETIT**: sostenía al comprador en caso de reivindicación de parte de un tercero como un tutor sostiene al pupilo y así el comprador cambia a la acción **stipulatio duplae**, estaba obligado el vendedor a indemnizarle con el doble del precio que el comprador hubiere pagado.

Cuando la venta se convirtió en contrato consensual no bastaba la entrega de la cosa vendida al comprador, era necesario que la posesión de la cosa dada en venta fuera duradera. Si un tercero hacia reconocer su derecho sobre la cosa y despojaba al comprador de ella; ya fuere total o parcial, el vendedor estaba obligado a auxiliar al comprador; y si no podía impedir la evicción, indemnizarle es decir reparar las consecuencias de la evicción, siendo esta última la obligación de garantía o sea la garantía de la evicción. (**remlucere habere**).

Tenemos entonces que el vendedor se obligaba, en primer término, a transmitir al comprador la pacífica posesión de la cosa. Esta

sola atribución posesoria, subsiguiente al cumplimiento de tal obligación, viene calificada como **habere licere**.

Existe, pues, la obligación de procurar el **habere licere**, pero nunca la de transmitir la propiedad, hasta el punto de que, si media un pacto sobre este extremo queda excluida la compra venta. En el derecho clásico, y siempre que se trate de **res mancipi**, el vendedor es constreñido a realizar la **mancipatio**; en el derecho Justiniano la obligación estriba en **tradere** la cosa.⁶

Entregada la cosa, el vendedor responde del **habere uti frui licere**, es decir de la privación de la posesión y el disfrute que pueda sufrir el comprador como consecuencia de una sentencia condenatoria. La responsabilidad surge en efecto, cuando el tercero que es dominus de la cosa vence en juicio, con la **rei vindicatio**, al comprador o también cuando, sin discutir sobre la propiedad tiene sobre ella un derecho de servidumbre, usufructo o de prenda, y le es conferida judicialmente, por razón del mismo, la posesión. Háblase, en tal supuesto, de responsabilidad por evicción (**de evincere y de evictio**).

Como ya mencionamos, al principio, la responsabilidad por evicción deriva de la **mancipatio** y, a falta de ésta, de la oportuna **stipulatio**. Por ejemplo, si el **mancipio accipiens** es demandado judicialmente por un tercero, antes de haber transcurrido el termino

⁶ Juan Iglesias, Derecho Romano instituciones de derecho privado, novena edición, Barcelona, librergraf 1989.

necesario para la usucapión pueden requerir la presencia del vendedor en el proceso, bajo la obligación de que, presente en él, le asista y defienda (**litis subsistere**). Si se niega a ello, o su intervención no conduce a buen resultado, el comprador puede dirigirse contra el mediante la **actio auctoritatis**, para obtener el doble del precio pagado.

En defecto de negocio mancipatorio, acostumbrábase concluir una stipulatio, y ya fuera para obtener el doble del precio de venta (stipulatio duplae), ya para resarcimiento del daño sufrido (stipulatio habere licere). Pronto llegó a admitirse la posibilidad de que el comprador exigiera al vendedor, mediante la **actio empti**, la garantía estipulatoria, y, últimamente, le fue otorgada la facultad de reclamar por esta misma actio, y con independencia de cualquier stipulatio el resarcimiento del daño derivado de la evicción. En la acción EMPTI, la indemnización era reglada por el juez y debía ser equitativa al perjuicio causado por la evicción y comprendía:

- a) Valor de la cosa despojada.
- b) Fruto que el comprador hubiere tenido que restituir.
- c) Gasto que el comprador no pudo rembolsar al propietario.

Así se podía obtener una cantidad menor del costo de la cosa, si esta hubiera bajado de precio o mayor si esta tuviere otro valor a la fecha de la evicción, habiendo jurisprudencia establecida que no debería sobrepasar la cantidad fijada en caso de fuere mayor, a la cantisas que se hubiere establecido si se hubiere ejercido *stipulatio duplae*.

En el derecho Justiniano subsisten la ***stipulatio duplae*** y la ***actio empti***, no pudiendo exceder el resarcimiento del doble del precio o del valor.

Disciplinada legalmente la responsabilidad por evicción, aún son libres las partes para poder desviarlas “***pactum de non praestanda evictione***”.

En el caso de venta de la prenda así como en el de compra de una cosa a sabiendas de que es ajena, cesa tal responsabilidad. Cabe, en fin, que la propia ley declare irresponsable al vendedor, como ocurre cuando la cosa objeto del contrato pertenece a las iglesias o a las obras pías.

Así vemos que los romanos establecían como requisitos, para que ocurrieran en pena o sea para que operara la indemnización, el hecho de que el comprador hubiere sido vencido en juicio o sea que por medio de la sentencia judicial se haya cedido el derecho del comprador a un tercero y este le prive de la cosa vendida o del valor de la cosa si lo condenaron a pagar su valor.

Por la evicción no se anulaba la venta ni se autorizaba el comprador a recobrar el precio pagado por ella; el contrato permanecía vigente y había solamente una inejecución de la obligación. De la garantía de la evicción podía liberarse al vendedor por una cláusula expresa en el mismo contrato y así el comprador no tenía derecho ni a daños ni intereses, ni a la restitución del precio pagado por la cosa, mas adelante veremos, que influencia del derecho romano en nuestros jurisconsultos fueron profundas ya que aún en nuestro tiempo los estudiosos de derecho se inclinan mas por la teoría de ULPIANO y otros por la teoría de JULIANO debido al vacío referente a este punto en nuestro código civil.⁷

CONCEPTO DE EVICCION.

Evicción es la privación de toda o parte de la cosa comprada, en virtud de sentencia judicial.

Evicción es una palabra de etimología latina (evictio-evictionis), derivada del verbo **evincere**, que significa vencer. Aplicada al derecho Como señala pothier y troplong, significa el hecho de quitar, arrebatar alguna cosa a alguien en virtud de una sentencia.

El argentino Ernesto C. Wayar define la garantía de evicción como “la obligación impuesta a todo el que transmite un derecho, sirviéndose de un titulo de carácter oneroso, de impedir las consecuencias de una eventual privación o turbación en el ejercicio

⁷ Apuntes de clase, Derecho Romano

del derecho transmitido, originada en una causa anterior (o concomitante) al acto de transmisión y que halla sido desconocida por el adquirente”.⁸

DIFERENCIA ENTRE LOS TERMINOS SANEAMIENTO Y EVICCIÓN.

Es conveniente destacar las diferencias entre los términos evicción y saneamiento. Desde el punto de vista gramatical, sanear significa afianzar y asegurar el reparo o satisfacción del daño que sobrevenga. Como puede observarse, desde este punto de vista, el alcance del término saneamiento es más amplio y comprensivo que el de evicción, ya que esta es una de las formas para lograr el saneamiento, como la redhibición es la otra. Nuestro código civil en el artículo 2600 establece claramente los diferentes significados de ambos términos: “por la evicción debe defender la cosa vendida en cualquier juicio que se promueva contra el comprador por causa anterior a la venta”.

“por el saneamiento, debe pagar las costas del juicio que haya seguido el comprador en defensa de la cosa, lo que este perdiere en juicio y el menor valor que tuviere la cosa por vicios ocultos que no se hubieren considerado al tiempo de la enajenación”. En efecto el término evicción indica desposeimiento que sufre el adquirente de un

⁸ Guy Bendaña- Guerrero. Estudio de los contratos 1ª edición Managua PAVSA, 2001.

derecho y el saneamiento, la indemnización de los daños y perjuicios derivados de la desposesión.⁹

NATURALEZA DE LA OBLIGACION DE SANEAMIENTO.

La obligación de saneamiento de la evicción, en cuanto se traduce en defender al comprador es una obligación de hacer. El hecho consiste en asumir la defensa del comprador.

En cuanto la obligación de saneamiento se convierte en la de indemnizar al comprador evicto, es una obligación de dar.

De su naturaleza nos preguntamos ¿si esta obligación es divisible o indivisible? Nuestra legislación contesta esta inquietud en su arto 2611C. “la obligación que produce la evicción es indivisible, y puede demandarse y oponerse a cualquiera de los herederos del enajenante; pero la condenación hecha a los herederos del enajenante sobre restitución del precio de la cosa, o de los daños e intereses causados por la evicción es divisible entre ellos.

Sobre la restitución del precio de la cosa o de los daños e intereses causados por la evicción, es divisible entre ellos.

⁹ Guy Bendaña- Guerrero. Estudio de los contratos 1ª edición Managua PAVSA, 2001

REQUISITOS PARA QUE PROCEDA Y SEA EXIGIBLE LA OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

Para que se haga exigible la obligación de saneamiento por la evicción de amparar al comprador, en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida es menester que sea turbado en su dominio y posesión en otros términos, es preciso que el comprador se vea expuesto a sufrir evicción de la cosa.

Se trata entonces de una turbación de derecho, ya que la turbaciones de hecho o simplemente materiales de terceros que invocan algún derecho sobre la cosa vendida no hacen funcionar la garantía aunque produzcan la desposesión del comprador, el comprador debe defenderse de ellas por si solo.

No es suficiente sin embargo, que el comprador sea turbado en el dominio y posesión de la cosa, es necesario que el comprador haga saber al vendedor la turbación sufrida para que acceda a su defensa.

En síntesis para que sea exigible la obligación de saneamiento por la evicción es necesaria:

- 1) La turbación del derecho sobre el dominio y posesión.
- 2) Que el comprador haga saber al vendedor el desposeimiento que esta sufriendo.¹⁰

¹⁰ Alessandri, Arturo y Manuel Somarraba Undurraga. Curso de derecho civil tomo IV Editorial Nascimento, santiago de chile 1942.

ELEMENTOS DE LA EVICCIÓN.

Los elementos de la evicción son:

- 1.- Que el comprador sea privado de todo o parte de la cosa.
- 2.- Que la evicción provenga de un hecho anterior a la venta.
- 3.- Que la privación de todo o parte de la cosa sea por sentencia judicial.

1.- QUE EL COMPRADOR SEA PRIVADO DE TODO O PARTE DE LA COSA.

Existe la privación de toda la cosa cuando por ejemplo ha habido venta de cosa ajena y el dueño de la cosa entabla acción reivindicatoria en contra del comprador, el mismo caso se da cuando un acreedor hipotecario hace uso de su acción de desposeimiento y quita la cosa al comprador, de lo cual se deduce la necesidad de que la privación de todo o parte de la cosa sea efectiva por tanto no hay privación de la cosa comprada si se ordenó el depósito de esta en manos de un tercero sin constituirse efectivamente por medio de la entrega judicial de la especie al depositario.

Esto se entiende mejor recordando que la evicción no es un derecho, sino un hecho que produce consecuencias jurídicas, siendo ese hecho el desposeimiento de la cosa comprada.

Nos encontramos en presencia de la privación de una parte de la cosa vendida cuando es condenado por sentencia judicial al pago de cierta suma de dinero que gravaba la propiedad vendida y que no fueron considerados en la compra venta, pues se le priva de la cosa en la parte correspondiente al valor a que sube la condena. Tenemos que en este caso procede la evicción sin que se necesite para su existencia, que el comprador haya sido privado de todo o parte de la cosa material comprada, basta que lo sea de una parte de su valor o precio que representa.

También tenemos evicción de la cosa comprada siempre que por sentencia judicial se declare a favor de un tercero la existencia anterior de algún derecho sobre la cosa, que limite de cualquier modo el dominio que el comprador se propuso adquirir, ejemplo cuando un tercero pretenda sobre la cosa un usufructo o servidumbre.

2.- QUE LA EVICCIÓN PROVENGA DE UN HECHO ANTERIOR A LA VENTA.

Los derechos adquiridos por terceros con posterioridad a la transmisión no son imputables al vendedor. Por esto mismo, la evicción debe tener una causa anterior a la venta. Nuestra legislación habla de ello en su arto 2600C. Que dice: “por la evicción debe defender la cosa vendida en cualquier juicio que se promueva contra el comprador por causa anterior a la venta”. Vale señalar que nuestra jurisprudencia nacional expresada en el **boletín judicial** página 11990, del 13 de abril de 1943, contiene este fundamento legal, por lo

que da la razón al comprador demandado de citar para su defensa al vendedor por tener dicha demanda su fundamento en una situación anterior a la venta.

Es necesario hacer énfasis en el hecho de que para que se haga exigible la obligación del vendedor de proteger al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, es necesario que el comprador sea turbado en ese dominio y posesión, pero esta turbación ha de ser de derecho puesto que una de hecho es insuficiente para que nazca el derecho del comprador. Además es indispensable que el vendedor sea citado de evicción.

Todo lo anterior resulta de la naturaleza misma de la garantía, pues el vendedor no puede ser responsable de lo que ocurra después de perfeccionada la venta, por una desposesión del comprador ajena a dicho vendedor, que no tiene por causa un vicio inherente al derecho del enajenante.

Tenemos pues el caso de la doble venta de una misma cosa a favor de personas distintas. Si el segundo comprador hubiera adquirido el dominio de la cosa por haber tomado posesión de ella antes que el primero en caso que sea mueble; o inscrito su título en el registro de la propiedad antes que aquél, es decir fuera del término de reserva de las cuarenta y ocho horas, de conformidad al arto. 16, capítulo III del R.R.P. obtendría el dominio, privando al primero.

En tal caso, el primer comprador sería eviccionado en virtud de una causa posterior a la venta, pero como esa evicción tiene su origen en un hecho personal del vendedor, éste le debe la garantía.¹¹

3.- QUE LA PRIVACION DE TODO O PARTE DE LA COSA SEA POR SENTENCIA JUDICIAL.

Este elemento es contemplado por nuestra legislación en su arto. 2589C. que cita: “el vendedor debe sanear la cosa vendida, respondiendo por la evicción al comprador cuando fuere vencido en juicio por una acción de reivindicación u otra acción real”. Esto quiere decir que hay una sentencia que le es desfavorable al comprador y como tal, procede la evicción, y el vendedor que antes tenía la obligación de la defensa en el juicio tendrá ahora la obligación de indemnizarle, según lo dispuesto en nuestras leyes civiles.

Tiene tanta importancia esta exigencia que bien podemos decir que no hay evicción sin sentencia y así, la entrega voluntaria que el comprador haga a un tercero, por legítimos que sean los derechos de éste no constituye evicción, por no haber una sentencia judicial de por medio. A como se puede observar esta postura adoptada por la corte suprema de justicia en el **boletín judicial** 12364, del 23 de marzo de 1944 en el cual la corte suprema de justicia considera que la privación total o parte de la cosa tiene que ser efectuada por una sentencia judicial, y que el mandamiento de secuestro no es una sentencia.

¹¹ Luis Maria Rezzonico. Estudio de los Contratos en el Derecho Civil Argentino vol. I, Tercera Edicion, Editorial Desalma, Buenos Aires. 1967

Si se arrebatara materialmente al comprador la cosa vendida, podrá entablar las acciones correspondientes que establece la ley: posesoria o reivindicatoria según el caso. En esto hay diferencia en el código civil chileno con respecto al código de Francia en el que no se habla de sentencia judicial, y de ahí que se haya concluido que cualquier privación aun cuando sea de hecho, lleva a la evicción.¹²

EVICCIÓN TOTAL Y PARCIAL DE LA COSA.

La garantía funciona tanto cuando la evicción es total, es decir, cuando consiste en la privación total de la cosa, como consecuencia de una sentencia judicial o de un hecho que se le asimile y la equivalga; Como cuando la evicción es parcial, es decir consistente en la privación parcial de la cosa, o en una simple turbación de su uso, goce y posesión plena, como corresponde al propietario.¹³

Nuestros codificadores no copiaron una disposición igual a la del art. 2093 del código civil argentino que establece la clasificación de evicción que dice: “la evicción será parcial cuando el adquirente fuere privado, por sentencia, de una parte de la cosa adquirida o de sus accesorios o dependencias, o si fuere privado de una de las cosas que adquirió colectivamente (por ejemplo uno de los tres caballos que compro), o cuando fuere privado de alguna servidumbre activa del inmueble, o se declarase que ese inmueble estaba sujeto a alguna

¹² Alessandri, Arturo Curso de Derecho Civil Tomo IV editorial Nascimento, Santiago de Chile. 1942

¹³ Luís Maria Rezzonico Estudio de los Contratos en el Der. Civil Argentino Vol. I Buenos Aires 1967.

servidumbre pasiva (de tránsito), o a otra obligación inherente a dicho inmueble”, pero se refieren a los efectos de la evicción parcial los arts. 2627C. que dice: “en caso de evicción parcial, el comprador tiene la elección de demandar una indemnización proporcionada a la pérdida sufrida, o exigir la rescisión del contrato, cuando la parte que se le ha quitado o la carga o servidumbre que resultare, fuere de tal importancia respecto al todo, que sin ella no habría comprado la cosa. Lo mismo se observará cuando se hubieren comprado dos o más cosas **conjuntamente**, si apareciere que el comprador no habría comprado la una sin la otra”.

Y el art. 2628C. Dispone que: habiendo evicción parcial, y cuando el contrato no se rescinda la indemnización por la evicción sufrida, es determinada por el valor al tiempo de la evicción, de la parte de que el comprador ha sido privado, si no fuere menor que el que correspondería proporcionalmente, respecto al precio total de la cosa comprada. Si fuere menor la indemnización será proporcional al precio de la compra”.¹⁴

Cuando hablamos de evicción total, una vez que el vendedor salió en defensa del comprador y es derrotado en ella, está obligado para con él a:

- La devolución del precio pagado por el comprador.
- Resarcir el valor de los frutos de la cosa al comprador cuando este tiene que restituirlos al demandante.

¹⁴ Guy Bendaña-Guerrero Estudio de los Contratos 1ª Edición Managua PAVSA, 2001

- Pagar al comprador las mejoras no necesarias que halla efectuado en la cosa que le fue vendida.
- Pagar al comprador los gastos del contrato y las costas procesales.
- Indemnizar al comprador por los daños y perjuicios sufridos a causa de la evicción.¹⁵

En lo que respecta a la evicción parcial el vendedor tiene todas las obligaciones mencionadas en el caso anterior dichas obligaciones irán acorde con el valor e importancia de la parte de la cosa de la cual fue despojado, pero además cuando la evicción es parcial nacen a favor del comprador dos acciones: **Demandar una indemnización proporcional al daño sufrido y demandar la rescisión del contrato.**¹⁶

Por ahora solo mencionaremos dichas acciones porque serán estudiadas en sus respectivos capítulos.

QUIEN ESTA OBLIGADO AL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y AL DERECHO DEL SANEAMIENTO.

Esta obligado al saneamiento el vendedor de la cosa eviccionada, nuestra legislación lo contempla en su arto 2599C. Dice: el vendedor esta obligado a la evicción y saneamiento a favor del comprador.

¹⁵ Código Civil de Nicaragua, Tomo II, 3ra edición Edit. Carlos Heuberger Managua 1933.

¹⁶ Escobar Fornos, Iván Curso de Contratos 2ª Edición Managua Hispamer, 2001.

Pero además las obligaciones derivadas de los contratos se transmiten a los herederos de los otorgantes arto 1390C. De nuestra legislación.

El partícipe que sea molestado en la posesión del objeto que le cupo en la partición, o que halla sufrido evicción de el, lo denunciara a los otros partícipes para que concurran a hacer cesar la molestia y tendrá derecho para que le saneen la evicción.

Esta acción prescribirá en cuatro años contados desde el día de la evicción.

De todos modos el heredero que hubiere pagado más de lo que correspondía a su partición en la herencia puede pedir de los demás su parte proporcional.

Para poner en armonía el derecho del propietario en relación con el de los adquirentes de la cosa a título singular, parece que la solución debe consistir en que se entienda que el que vende la cosa responde de la evicción respecto de aquel a quién ha vendido; pero su responsabilidad se extingue desde que la cosa ha pasado a poder de un tercero, el cual solo tendrá acción contra el causante inmediato pero no contra los anteriores. Así esta obligación es meramente personal entre el vendedor y su sucesor inmediato a título singular. Si el comprador enajenare la cosa a otro se extingue la obligación del primer vendedor, y nace una obligación nueva de saneamiento entre el primer comprador y el segundo: porque aquel, al hacerse vendedor,

asume la obligación de sanear la segunda compra en caso de evicción, pero sin derecho a hacerse indemnizar por aquél de quién la compro.

Todo lo dicho en el párrafo anterior esta en contradicción con nuestra legislación ya que ésta en su arto 2613C. Expresa: “el adquirente de la cosa no está obligado a citar de evicción y saneamiento al enajenante que se la transfirió, cuando haya habido otros adquirentes intermediarios. Puede hacer citar al enajenante originario o a cualquiera de los enajenantes intermediarios”.

En cambio la opinión patrocinada por **Manresa**, si respalda lo contemplado en nuestra legislación y es: la de que todos los que han adquirido la cosa a partir de la enajenación hecha por el primero que vendió lo que no era suyo, responden de la evicción, y que el último comprador desposeído de la cosa puede dirigir su acción de saneamiento contra todos o contra uno cualquiera de los causantes anteriores.

La obligación de sanear no puede considerarse que constituya una carga real inherente a la cosa vendida, cualquiera que sea el que la adquiera. Es una carga cuya existencia muchas veces es desconocida hasta que se manifiesta por la demanda de evicción; por lo que seria peligroso darle efecto contra tercero. Para justificarlo se supone que con la cosa, se venden las acciones que tenia el vendedor contra un tercero, respecto a la misma (planiol).

Tratándose de ventas de cosa inmueble, que son las que con mas frecuencia dan lugar a ciertas cuestiones, no constando explícitamente en registro las causas que justifiquen la reivindicación de una cosa vendida por otro que es su dueño, no pueden afectar a un tercero que tuviere inscrito su derecho adquirido de buena fe en el registro de la propiedad.¹⁷

¹⁷ Antonio M. Borrell y Soler El contrato de compraventa según el código civil Español, BOSCH, casa editorial, Barcelona.

CAPITULO III.

CITACION DE EVICCION.

Para que el vendedor acuda a la defensa del comprador y quede obligado a indemnizarle, es necesario que tenga conocimiento del juicio que amenaza al comprador con privarle, parcial o totalmente de la cosa, de esta situación habla el arto 2617C **“la obligación que resulta de la evicción cesa si el vencido en juicio no hubiere hecho citar de saneamiento al enajenante, o si hubiere hecho la citación, pasado el tiempo señalado por el código de procedimiento”**.¹⁸

Esto es en término del emplazamiento, siempre que resulte el vendedor obligado al saneamiento es lógico que se le permita ser oído.

Es potestad del comprador citar al causante de los efectos de la evicción, pero si no utiliza los medios que la ley le confiere no le obliga, la invitación que se le hace de concurrir al juicio.

Quien va a citar al vendedor cuando se presente la evicción es el comprador, esta citación cabe en todo tipo de juicio, para que el vendedor acuda en defensa del comprador, y quede obligado a indemnizarle, es menester que tenga conocimiento del juicio que

¹⁸ Diez Duarte, Raúl y Carlos Guzmán Cow. Promesa de Contrato de Compra-Venta. Editorial Fautoria, Santiago de Chile, 1976.

amenaza con privarle total o parcialmente de la cosa o sea hay que citarlo de evicción. Entonces si el demandado no cita de evicción pierde su derecho para reclamar los daños y perjuicios. También cesa la responsabilidad si el demandado, sin intervenir el enajenante, se allana a la demanda y fuere por ello privado de su derecho. Así se desprende del arto 2618c. Este mismo arto expresa que si el adquirente demandado es vencido en el juicio y probare que era inútil citar al transmitente por no existir una oposición justa, subsistirá la garantía de evicción.

La citación de evicción es de tal importancia, que si el comprador la omitiere, el vendedor no será obligado al saneamiento; si al vendedor no se le pone en conocimiento de la existencia del juicio, no puede culpársele de que no haya defendido al comprador, el único culpable es, en tal caso el comprador, que no recurrió a la persona mejor capacitada para defender sus intereses.¹⁹

Como se mencionó antes, evicción es la privación de toda o parte de la cosa comprada, en virtud de sentencia judicial. Si Pablo vende a Juan el inmueble “x”, pero éste es demandado por Ramiro con acción reivindicatoria para que le restituya dicho inmueble y el juez declara con lugar la demanda por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, Juan ha sido evicto, por lo que Pablo debe sanear la evicción de acuerdo con lo establecido por el arto 2589C. “El vendedor debe sanear la cosa vendida, respondiendo por la evicción al

¹⁹ Alessandri Rodríguez, Arturo. De los contratos. Edit. Zamorano Y Caperá, Santiago de Chile, 1936

comprador, cuando fuere vencido en juicio por una acción de reivindicación u otra acción real. Debe también responder por los vicios redhibitorios de la cosa vendida”.

La evicción existe normalmente en virtud de una sentencia que condena al comprador a abandonar la cosa comprada por causas anteriores a la venta. Pero también se dan supuestos en que no es precisa la sentencia para que se produzca la evicción

1- cuando el tercero detenta la cosa vendida y se niega a entregarla al comprador.

2- Cuando por ser evidentemente indiscutible el derecho del reivindicante, el comprador se allana a la demanda. Arto 2618C.

3- Cuando la adquisición del derecho del tercero se produce con posterioridad, pero en base a un origen anterior el juez tiene suficiente arbitrio para decidir si cabe o no la evicción. Arto 2605C.

No es muy aconsejable la actitud a que se refiere el inc. 2, ya que es muy difícil determinar si nos encontramos frente a un derecho evidentemente indiscutible; por lo que resulta mejor citar de evicción

La citación de evicción es una excepción dilatoria y representa un supuesto de intervención forzada. Es cierto que puede o no concurrir el enajenante, pero si no lo hace sufrirá las consecuencias de sentencia condenatoria. De lo anterior habla nuestra legislación en

su arto 821Pr. Que cita: “son excepciones dilatorias, la incompetencia de jurisdicción, la falta de legitimidad en las personas, la excusión, la oscuridad en la demanda, la acumulación de acciones contrarias o inconexas, la petición antes de tiempo o de modo indebido, **el derecho de citar de evicción** y cualquier otra que tenga por objeto diferir o suspender el curso de la acción.”

OPORTUNIDAD DE LA CITACION POR LA EVICCION.

Según nuestra práctica civil la citación debe solicitarse por el comprador, y para que el juez la ordene deberá acompañarse antecedentes que hagan aceptables la solicitud.

La citación debe hacerse antes de la contestación de la demanda o en el libelo de la contestación de la demanda.

La citación a que hacemos mención según el arto 1045Pr. Se realizara como en los casos generales de emplazamiento, y no habrá necesidad de declararlo rebelde, sino compareciera el juicio seguirá sin su intervención.

No compareciendo el citado en el termino que se le señalare, como ya dijimos seguirá el pleito con el demandado sin perjuicio de que si después comparece el citado tome la causa en estado en que se encuentre. Los términos que señala la ley para la contestación de la demanda son de seis días cuando se trate de juicios ordinarios y de

tres días cuando se este en presencia de un juicio sumario, según lo dispuesto por el arto 1038Pr.

A QUIEN PUEDE CITARSE DE EVICCIÓN.

El comprador demandado puede citar de evicción a su vendedor, pero también puede citar a los antecesores del vendedor, según el arto 2613C.

“El adquirente de la cosa no esta obligado a citar de evicción y saneamiento al enajenante que le transfirió la cosa, cuando haya habido otros adquirentes intermediarios”. Nuestros legisladores comentan en la nota (2) del citado arto lo siguiente: por derecho romano y por derecho de las partidas, el recurso era gradual. El adquirente debía citar al enajenante inmediato, éste al que le había transmitido la cosa, y así sucesivamente hasta llegar al enajenante originario. Se observa este orden porque según el derecho romano, las personas no podían pasar de una persona a otra sin una cesión pero en nuestro derecho no es así. El acreedor puede ejercer todos los derechos y acciones de su deudor, con la sola excepción de los que sean inherentes a su persona. Se juzga que cada enajenante ha transferido la cosa a su adquirente **cum omni sua causa**, es decir, con todos los derechos que le competían. El último adquirente es, pues, tácita y necesariamente subrogado en todos los derechos de garantía de los que han poseído la cosa antes que él y reúne esos derechos en su persona.

También nuestra legislación en su arto 1046Pr. Expresa que el citado de evicción que hizo notificar la demanda a los otros enajenantes tendrá contra estos, por la evicción de la cosa los mismos derechos que contra él, tiene el demandante que lo citó de evicción.

ACTITUDES QUE PUEDE ADOPTAR EL VENDEDOR.

El vendedor citado de evicción debe defender al comprador en el juicio interpuesto contra este de otro modo violaría su obligación sino comparece. Lo anterior esta contemplado en nuestra legislación en la fracción primera del arto 2600C. Que cita: “por la evicción debe defender la cosa vendida en cualquier juicio que se promueva contra el comprador por causa anterior a la venta”.

Sin embargo una vez citado el vendedor pueden presentarse dos situaciones:

- A. El vendedor no comparece.
- B. El vendedor se apersona al juicio.

Durante el juicio de evicción la situación del vendedor y del comprador serán diferentes según la actitud que hubiera adoptado. La comparecencia del vendedor citado al juicio de evicción no supone que absorba la personalidad del comprador, y que éste quede privado de defenderse personalmente. El comprador puede defender su derecho junto o separadamente del vendedor, y aún en contra de éste, si la actitud de éste le fuera desfavorable.

1- en el caso de que el vendedor no comparezca, vencido el término de emplazamiento continuará sin más trámite el procedimiento. Esto no quiere decir que queda exento de responsabilidad, ya que se le citó en el término correspondiente; por otro lado el comprador debe hacer lo que esté de su parte para impedir la evicción, ya que si deja de oponer alguna de aquellas excepciones que solo a él le competían y se produce la evicción no será responsable el vendedor pese a que fue citado y no compareció al juicio. De lo anterior habla nuestra legislación en su artº 2619C. Que expresa: “la obligación por la evicción cesa también si el adquirente continuando en la defensa del pleito dejó de oponer por dolo o negligencia las defensas convenientes o si no apeló de la sentencia de primera instancia o no prosiguió la apelación”.

2- cuando el vendedor comparece al juicio a defender al comprador, el juicio se va a seguir hasta su terminación con el vendedor como parte principal, quien pasa a asumir el rol de demandado, sin perjuicio del derecho del comprador de figurar en el juicio como parte coadyuvante, en defensa de sus intereses. Esto es como ya se dijo antes, debe interponer el comprador todas las acciones que no puede oponer el vendedor, so pena de quedar éste responsable si a causa de la omisión del comprador la cosa fuera evicta. Nuestra legislación habla de lo anterior en su artº 1043Pr. Que expresa: “cuando el demandado hiciere citar o emplazar alguno como deudor o fiador de evicción

éste tomará la causa del comprador o afianzado, si compareciere, y en este caso aquél será puesto fuera de ella pero podrá aunque excluido intervenir en el juicio como coadyuvante para la conservación de sus derechos”.

Es importante destacar el hecho de que una vez dictada la sentencia puede resolverse ya sea en favor del comprador o del que demanda la cosa.

En el primer caso la defensa del vendedor o del comprador ha sido eficaz y la demanda ha sido rechazada; no ha habido evicción y no le cabe al vendedor responsabilidad alguna.

En el segundo caso, esto es, cuando el comprador es evicto, cuando el juicio se resuelve a favor de tercero y el comprador es despojado de todo o parte de la cosa comprada, la defensa del vendedor o del comprador ha sido ineficaz; entonces la obligación de amparar al comprador, que es una obligación de hacer, queda incumplida, y se transforma en la de indemnizar los daños y perjuicios que el comprador haya experimentado.²⁰

²⁰Alessandri, Arturo Y Manuel Somarraba Undurraga. Versión Antonio Vadanovic. Curso de Derecho Civil, tomo IV fuentes de las obligaciones. Edit. Nascimento, Santiago de Chile. 1932.

EFFECTOS DE LA EVICCIÓN.

Son dos los efectos fundamentales de la garantía de la evicción: defender al comprador en juicio e indemnizarlo si perdiere el juicio.

Defensa en juicio: es decir la obligación de salir en defensa del adquirente, de defenderlo judicialmente, de sustituirle procesalmente si un tercero le demanda al comprador la propiedad o la posesión de la cosa, o el ejercicio de una servidumbre o cualquier otro derecho comprendido en la enajenación, o si le turba en juicio de la propiedad, uso o goce de la cosa vendida. Así lo expresa nuestra legislación en su arto 2612C. “el enajenante debe salir a la defensa del adquirente, citado por éste en la forma y tiempo que designe el código de procedimiento civil, en el caso en que un tercero le demandare la propiedad o la posesión de la cosa, el ejercicio de una servidumbre o cualquier otro derecho comprendido en la adquisición, o lo turbare en uso de la propiedad, goce o posesión de la cosa”.

Y debe tenerse muy en cuenta que esa citación al vendedor para que salga en defensa del comprador en el juicio promovido por un tercero, no es sólo un derecho del comprador, sino que es una condición para que funcione la obligación de garantía por evicción. Por ejemplo si el comprador demandado con acción reivindicatoria no cita de evicción al vendedor, o a otro anterior, puede cesar la responsabilidad de éstos si aquél es vencido en juicio y desposeído de la cosa vendida.

Entonces podemos ver que la citación del vendedor al juicio es obligatoria para el comprador demandado, pero la comparecencia de aquél es facultativa y no obligatoria. Solo que al primero le interesa citar al vendedor, para que funcione la garantía por evicción; y al vendedor citado al juicio le interesa comparecer, para coadyuvar en cuanto pueda a que se rechace la acción del tercero, que en caso de prosperar le perjudicaría a él. Así lo explican todos los comentaristas como: Machado, Lafaille, etc.

En nuestra legislación existen una serie de artículos que avalan todo lo mencionado entre ellos el arto 2599C. Establece a cargo del vendedor la obligación de responderle al comprador por la evicción y el saneamiento; al respecto el arto 2600C. En su primera parte desarrolla la obligación que a cargo del vendedor se ha establecido como es el hecho de que: “por la evicción debe defender la cosa vendida en cualquier juicio que se promueva contra el comprador por causa anterior a la venta”. Se establece que el vendedor debe salir en defensa del adquirente, tal obligación la consagra el arto 2612C. Que dice: “el enajenante debe salir en defensa del adquirente, citado por éste en tiempo y forma fijado por el código de procedimiento, en el caso que un tercero le demande la propiedad o posesión de la cosa, el ejercicio de una servidumbre o cualquier otro derecho comprendido en la adquisición, o lo turbare en el uso de la propiedad, goce o posesión de la cosa.”

Indemnización por la pérdida del juicio: el segundo efecto importante de la garantía consiste en la obligación del vendedor de

indemnizar al comprador los perjuicios derivados de la evicción. Si la evicción es total, el saneamiento o indemnización comprende:

A) La devolución del precio pagado por el comprador: nuestro código civil en su arto 2620C. Expresa que: verificada la evicción, el vendedor debe restituir al comprador el precio recibido por él, sin intereses, aunque la cosa haya disminuido de valor, sufridos deterioros o pérdidas en partes, por caso fortuito o por culpa del comprador”. Lógicamente si el vendedor retuviere el precio, implicaría convalidar un pago sin causa. La restitución del precio debe hacerse sin intereses, porque estos se consideran compensados con el uso de y goce de la cosa mientras el comprador la tuvo en su poder, pero ello debe entenderse sin perjuicio de los intereses moratorios, desde la notificación de la demanda o de la constitución en mora del deudor, cuando para obtener la restitución del precio del comprador se encuentra obligado a demandar al vendedor.

Todos los comentaristas comprenden y coinciden en que éste precepto es aplicación de la teoría de la causa y de la *conditio indebiti* o de la *conditio sine causa*, porque la retención del precio por el vendedor implicaría convalidar un pago sin causa. Es claro que como el comprador no tiene derecho a enriquecerse en perjuicio del vendedor, aun tratándose de evicción resultante de la reivindicación de un tercero el vendedor no deberá restituir totalmente el precio si la cosa ha sufrido por acción del comprador un deterioro o disminución de la cual éste se ha aprovechado.

En este sentido nuestra legislación en su artº2626c. Dispone: “el vendedor tiene derecho a retener de lo que debe pagar, la suma que el comprador hubiere recibido del que lo ha vencido, por mejoras hechas por el vendedor antes de la venta; y la que hubiere obtenido por las destrucciones en la cosa comprada”. Por ejemplo si derribó edificaciones y vendió los materiales, si efectuó cortes de bosques y vendió la madera.

B) Los frutos: según el artº 2621C. Dispone que: “el vendedor esta obligado también a las costas del contrato, al valor de los frutos, cuando el comprador tiene que restituirlos al verdadero dueño, y a los daños y perjuicios que la evicción le causare”.

No tiene esa obligación en la hipótesis del artº2610c. Que dice: “cuando el adquirente, de cualquier modo conocía el peligro de la evicción antes de la adquisición, nada puede reclamar del enajenante por los defectos de la evicción que suceda, a no ser que esta hubiere sido expresamente convenido”.

Para el doctor Vélez Sarsfield, el artículo se funda en el código romano que dice: “el comprador que ha sabido, al comprar una cosa, que no pertenecía a su vendedor, tendrá con éste último solamente la acción de restitución del precio, lo que demuestra que la forma absoluta en que está redactado el artículo, diciendo que el enajenante nada puede reclamar, se debe entender que sólo comprende los efectos de la evicción; es decir los daños y perjuicios y la defensa que

está obligado a hacer en juicio; pero no podrá quedarse con el precio.²¹

C) Las mejoras no necesarias: el comprador puede reclamarle al vendedor las mejoras no necesarias. Así lo dispone el arto 2622C que dice: “debe también el vendedor al comprador los gastos hechos en reparaciones o mejoras que no sean necesarias, cuando él no recibiere del que lo ha vencido, ninguna indemnización o sólo obtuviera una indemnización incompleta”.

D) Los gastos del contrato y las costas procesales. El arto 2621C. El vendedor también debe los gastos del contrato (certificaciones registrales, honorarios del notario, etc.). También debe pagar el vendedor los gastos del juicio.

E) Los daños y perjuicios: de conformidad con el arto 2621C. la determinación de los daños y perjuicios se verifica de conformidad con lo dispuesto en arto 2623C. Que dice: el importe de los daños y perjuicios por la evicción, se determinará por la diferencia del precio de la venta con el valor de la cosa el día de la evicción, si su aumento no nació de causas extraordinarias” (si la cosa valía C\$ 100. y su valor actual es de C\$ 200, el aumento es de C\$ 100.), a menos que se deban a causas extraordinarias (apareció petróleo, se hizo una avenida etc.).²²

²¹ Guy Bendaña-Guerrero. Estudio de los Contratos 1ª Edición Managua PAVSA, 2001

²² Escobar Fornos, Iván curso de contratos, 2ª edición, Managua hispamer, 2001

En las ventas forzadas, el vendedor sólo está obligado a la devolución del precio, tal como lo establece el arto 2624C. Que dice: “en las ventas forzadas hechas por la autoridad de la justicia, el vendedor no está obligado por la evicción. Sino a restituir el precio que produjo la venta.

Para efecto del inciso que precede, se entenderá por vendedor el acreedor ejecutante a cuya solicitud se hicieron el embargo y la subasta, si se le han adjudicado los bienes o se han pagado de su crédito, a cualquier otra persona que haya recibido el precio.

También se entenderá por vendedor para dichos efectos, el deudor ejecutado que no se haya opuesto al embargo y subasta de la cosa vendida en concepto de pertenecer al mismo ejecutado.

Existe discusión entre los autores sobre si existe o no existe la garantía de la evicción a favor del adjudicatario en los casos de venta forzada. Algunos niegan al adjudicatario todo recurso, no sólo contra el ejecutante sino también contra el ejecutado, porque a su juicio en materia de expropiación forzada, a decir de ellos no hay vendedor, desde luego que la venta supone el consentimiento del propietario y el ejecutado no puede así considerarse vendedor verificándose la venta contra su voluntad. Frente a este criterio se ha levantado la mayoría de los autores demostrando que en esa clase de enajenaciones hay una venta verdadera en la cual el consentimiento del vendedor es suplido por la intervención y decisión de la justicia.

Se admite sin embargo por algunos tratadistas como caso de excepción aquel en que el ejecutado declara que él no era propietario de la cosa embargada, de modo que si a pesar de estas declaraciones continúa el ejecutante sus procedimientos contra los bienes, el ejecutado no será responsable de la evicción.

En cuanto a las responsabilidades que pueden corresponder al ejecutante, que con su acción a hecho vender los bienes, los autores resuelven que no siendo éste el vendedor de los bienes tampoco está obligado a prestar la garantía de la evicción. Sin embargo no llegan esos autores al extremo de eximir al ejecutante de toda responsabilidad, pues le tienen como deudor de daños y perjuicios frente al adjudicatario que sufrió la evicción (arto 2509C) en todos aquellos casos en que hubiera dolo o culpa de parte, que redunde en daño para el adjudicatario y también conceden a este cuando ha sufrido evicción, una acción de pago indebido, para repetir contra el acreedor o acreedores las sumas que estos hubieren recibido del precio pagado por el adjudicatario, salvo el caso en que aquellos de buena fe hayan destruido sus títulos (arto 2069 inc.21C.).

Nuestros legisladores consideran en regla general como vendedor, no al ejecutado sino al acreedor ejecutante a cuya solicitud se hicieron el embargo y la subasta, si se le han adjudicado los bienes o se ha pagado de su crédito, o a cualquier otra persona que haya recibido el precio. Tan solo como excepción considera nuestro código por vendedor al deudor ejecutado, cuando este no se haya opuesto al

embargo y subasta de la cosa vendida, en concepto de no pertenecer al mismo ejecutado.

Algunos autores observan que se merece una censura cuando considere el caso del acreedor ejecutante a quién se le ha adjudicado los bienes y tienen a éste por vendedor obligado a restituir el precio. El acreedor adjudicatario, al verse privado por evicción, de los adquiridos, no queda responsable a nadie en cuanto al precio que produjo la venta. La acción para exigir este precio corresponde precisamente al adjudicatario contra el vendedor y siendo en nuestro caso, el acreedor ejecutante comprador y vendedor, es decir, deudor y acreedor, es claro que mal podría cobrarse él mismo. Como una excepción del precepto anotado (art2624c.) está el art2568c. , según el cual, cuando el adjudicatario sabía que la cosa era ajena, no podrá pedir la restitución del precio.

Dicen los anotadores del código civil: que por un error de copia, el art2624C. Dice: “En concepto de pertenecer al mismo ejecutado”; pues debe decir, “en concepto de no pertenecer al mismo ejecutado”.²³

²³ Guy Bendaña-Guerrero. Estudio de los contratos, 1ª Edición, Managua PAVSA, 2001

EFFECTOS CUANDO LA EVICCIÓN ES PARCIAL

En tal caso el comprador tiene dos acciones:

1) demandar una indemnización proporcional al daño sufrido: En este caso el comprador decide no rescindir el contrato. Los daños causados se van a determinar conforme el artº2628c. Que dice: “habiendo evicción parcial, y cuando el contrato no se rescinda, la indemnización por la evicción sufrida, es determinada por el valor al tiempo de la evicción, de la parte de que el comprador ha sido privado si no fuere menor que el que correspondería proporcionalmente respecto al precio total de la cosa comprada. Si fuere menor, la indemnización será proporcional al precio de la compra”.

Dice salvat: “así supongamos que la compra se ha realizado por C\$10000 y que el comprador sea vencido de la cuarta parte; si ésta parte al tiempo de la evicción vale C\$3000 es éste el valor que debe ser indemnizado, por ser el superior a la cuarta parte del precio pagado”.²⁴

En este sentido contrario, pensamos que la cuarta parte de la cosa, en la cual se ha vencido, vale C\$2000: “la indemnización consiste en este caso en la cuarta parte del precio, es decir, C\$2500, por ser aquél valor inferior a éste último”. Esta solución es armónica

²⁴ Tratado de Derecho civil, Editorial Argentina Buenos Aires 1957, Vol. III

con el criterio de troplong. El arto 1637C. Del código francés establece una solución contraria.²⁵

2) **Demandar la rescisión del contrato:** El arto 2627C. Dispone que: “En caso de evicción parcial, el comprador tiene la acción de demandar una indemnización proporcionada a la perdida sufrida, o exigir la rescisión del contrato, cuando la parte que se le ha quitado o la carga o servidumbre que resultare, fuere de tal importancia respecto al todo, que sin ella no habría comprado la cosa”. En los casos de evicción parcial previstos en citado artículo, si el comprador opta por la rescisión del contrato, los daños y perjuicios se fijarán aplicando las reglas de la evicción total vistas anteriormente. El segundo párrafo del artículo transcrito presume la intención del adquirente de no comprar una cosa sin la otra.

El comprador tiene derecho a ser indemnizado de las cargas ocultas que tengan que sufrir. El arto2607c. Establece que: “el adquirente tiene derecho a ser indemnizado, cuando fuere obligado a sufrir cargas ocultas, cuya existencia el enajenante no le hubiera declarado y de las cuales el no tenia conocimiento.

Algunos autores, como **Ramón Badenes-Gasset**, al comentar el código civil español en su arto 1483, señala que ésta disposición debería estar en el capitulo del saneamiento por vicios redhibitorios, ya que en realidad, su contenido se asimila a esa clase de vicio. Sigue manifestando el autor que en este caso la indemnización se fijará

²⁵ 25 Escobar Fornos, Iván. Curso de contratos, 2a edición, Managua hispamer, 2001

tomando en cuenta el importe del menor precio que se le atribuye a la finca por causa del gravamen.

Según el arto 2608C. Dice: “las cargas aparentes y las que emanan directamente de la ley, no dan derecho a la indemnización. Respecto a los gravámenes hipotecarios, el arto 2609C. Establece: “cuando el enajenante hubiere declarado la existencia de una hipoteca sobre el inmueble enajenado, esa declaración importa una estipulación de no prestar indemnización alguna por tal gravamen. Mas si el efecto de la enajenación contiene la promesa de garantizar, el enajenante es responsable de la evicción”.

CAPITULO IV

GARANTIA Y EXTINCION DEL DERECHO DE SANEAMIENTO POR EVICCIÓN.

GARANTIA DE DERECHO

La obligación impuesta de pleno derecho al enajenante es realmente doble: el vendedor no debe atentar personalmente contra la propiedad, posesión o tenencia del comprador y también debe impedir que un tercero, invocando un derecho sobre la cosa vendida, atente contra la propiedad, posesión o tenencia del comprador.

Esta garantía la debe el vendedor no solo al comprador sino a toda persona que obtenga de éste sus derechos sobre la cosa vendida. De tal manera que un subadquirente está en la facultad de demandar la garantía de evicción directamente al enajenante de su vendedor.

GARANTÍA POR EL HECHO PERSONAL

El vendedor está obligado a abstenerse de todo acto que atente de cualquier modo contra **“la posesión pacífica”** de que debe gozar el comprador; lo cual engloba los atentados a la posesión propiamente dicha, a la propiedad y a la tenencia. “El que debe garantía no puede ejercer la evicción”. Una obligación negativa, pero que se aplica tanto a las perturbaciones de hecho como las de derecho.

Se entiende por perturbación de hecho el atentado que su autor no pretende que se base sobre un derecho; por ejemplo, el vendedor de una finca al cultivar su campo, usurpa la finca vendida; o bien, el vendedor de un fondo de comercio, al reinstalarse, desvía a la clientela del establecimiento vendido; o también, el vendedor, sin alegar derecho alguno, molesta al comprador en el uso de la cosa vendida.

Se entiende por perturbación de derecho, el atentado que su autor pretende, por el contrario, que se basa sobre su derecho: afirma que es propietario o titular de otro derecho real: por ejemplo en un derecho de usufructo o de una servidumbre; o titular de un derecho personal: por ejemplo arrendatario. El vendedor, aun cuando sea realmente titular de tal derecho, no puede alegarlo; a menos, claro está, que lo haya excluido por la venta: la acción real o personal que entablara en virtud de ese derecho, tropezaría con la excepción, llamada excepción civil de garantía que le opondría el comprador.

Tal es el caso del vendedor que, por haber vendido la cosa ajena, adquiere a continuación la propiedad de la misma; ha vendido, por ejemplo, una cosa perteneciente a su hermano, del que hereda más adelante. No puede, en contra del comprador, pretender que es propietario. Es sabido, además, que la nulidad de la venta de la cosa ajena es relativa; y que la acción no le pertenece sino al comprador; a este último es al que tiene por objeto proteger la nulidad.

GARANTIA POR EL HECHO DE LOS TERCEROS

Obligado a no inferir por si mismo ningún atentado contra la propiedad, la posesión o la tenencia del comprador, ¿no esta obligado igualmente el vendedor a impedir los atentados provenientes de lo terceros? A diferencia de la garantía por el hecho personal hay que distinguir, en cuanto a la garantía por el hecho de los terceros, entre la perturbación de hecho y de derecho.

Si la perturbación que le cause un tercero al comprador es solamente de hecho, por no alegar ese tercero ningún derecho, el vendedor no tiene que intervenir. En efecto, es totalmente ajeno a esa perturbación; así, el hecho de un vecino que envía su rebaño a pacer en el predio vendido. Le incumbe al comprador defenderlo solo.

Por el contrario, cuando la perturbación causada por un tercero sea una perturbación de derecho, el vendedor, dentro de ciertas condiciones esta sujeto a la garantía. Y es que ese tercero alega un derecho sobre la cosa vendida, derecho real o persona, derecho total o parcial; pretende ser propietario o usufructuario; invoca o impugna una servidumbre; afirma que es arrendatario. Ahora bien, el vendedor ha vendido la cosa libre del derecho pretendido o que implica el derecho denegado. Amenazado en el derecho que ha adquirido el comprador puede exigir garantía al vendedor. Éste está sujeto entonces por una obligación positiva; asumir la defensa del comprador ante los tribunales y bregar porque se rechace la pretensión formulada por el tercero.

Cuando el vendedor haya vendido la cosa ajena y el verdadero propietario ejerza contra el comprador la acción reivindicatoria, el vendedor no podría librarse de su obligación de garantía invocando la nulidad de la compra venta que había consentido; así como tampoco puede alegar, en supuesto en que el mismo se hubiera convertido en propietario luego de la compra venta esa nulidad trazada para la exclusiva protección del comprador; así dispusiera de la acción de nulidad, no podría ejercerla contra su comprador, al cual le ha prometido precisamente que el transmitiría la propiedad.

Requisitos de la garantía del hecho de los terceros por perturbación de derecho.

Tres requisitos se exigen para que la perturbación de derecho causada al comprador por un tercero ponga en juego la garantía del vendedor.

1.- Acción judicial intentada por el tercero.

Para que el vendedor deba garantía no es suficiente con que el tercero formule una reclamación; en principio es necesario que el tercero intente contra el comprador una **acción judicial**. Pero, desde ese instante, la perturbación de derecho se ha realizado, y el vendedor debe garantía. Ciertamente, mientras que no se haya pronunciado una condena firme, el comprador no ha sufrido la evicción. Pero la amenaza de evicción que resulte de una acción judicial es lo bastante grave como para poner en juego la garantía debida por el vendedor.

2.- Ignorancia legítima del riesgo de evicción de parte del comprador.

El vendedor no debe garantía más que si el comprador era de buena fe en el momento del cambio de los consentimientos; es decir, si ignoraba en ese momento el riesgo de evicción que iba a correr. Si no, el comprador, por haber comprado con conocimiento de causa, ha aceptado correr ese riesgo; ha concluido un contrato; la realización del evento no le concede derecho alguno contra el vendedor.

Ciertamente, la buena fe del comprador, la ignorancia en la que se encontraba del riesgo de evicción, se presume hasta prueba en contrario. Pero el comprador no puede alegar su ignorancia más que si es legítima; de suerte que toda ignorancia de ese riesgo no es suficiente para concederle el derecho a la garantía. En efecto, le pertenece verificar, en el momento en que se compromete, los riesgos aparentes de evicción; no podría reprocharle al vendedor el no haberle prevenido sobre ellos.

3.- Imputabilidad de la perturbación al vendedor.

Por ultimo, el vendedor no debe garantía más que si la perturbación de derecho le es imputable. Ahora bien, no todas las perturbaciones de derecho causadas al comprador por los terceros son imputables al vendedor. Indudablemente, en todos los supuestos, el comprador sufre o corre el riesgo de sufrir la evicción; de suerte que la obligación de garantía no se ha cumplido; pero, si el incumplimiento

proviene de una causa ajena al vendedor, éste no podrá responder de ella.

GARANTIA INCIDENTAL

Cuando se hayan reunido los requisitos indicados, el vendedor esta obligado a garantizar al comprador contra la perturbación de derecho causado por un tercero.

El comprador, demandado judicialmente por un tercero, puede acudir, pues, en garantía al vendedor; es la **garantía incidental**. Al mismo tiempo le opone al tercero una excepción dilatoria de garantía, que le obliga al tercero a suspender su acción durante el tiempo necesario para la intervención del vendedor. El vendedor emplazado en garantía ocupa entonces el lugar del comprador en el juicio. Si logra que la acción sea rechazada, el comprador ha evitado los engorros de un pleito y el anticipo de los gastos. Si el tercero gana la causa, la sentencia condena al vendedor a indemnizar al comprador, que se evita así el tener que entablar contra el comprador un proceso distinto.

Pero cualesquiera que sean las ventajas de la garantía incidental, el comprador no esta obligado a acudir a ella. Si así lo prefiere, puede defenderse por sí mismo contra el tercero, y aguardar la solución del proceso; demandará al vendedor por la garantía si es condenado definitivamente; es la **garantía principal**. Pero el comprador corre entonces un grave peligro; según los términos del

arto 2619C. Del código civil, la acción de garantía principal debe ser rechazada si el vendedor demuestra “que existían motivos suficientes para que se rechazara la demanda” formulada con éxito por el tercero. Por haberse querido defender sin la ayuda del vendedor arto 2617C. Y por haberse defendido mal, el comprador habrá perdido su repetición.

LA GARANTIA DE HECHO

Las reglas de la garantía de derecho contra la evicción son reglas de carácter supletorio que pueden ser derogadas por las partes y sustituidas por una garantía convencional o garantía de hecho contra la evicción. En ésta como en la garantía de derecho, las convenciones se dan tanto para garantizar por el hecho personal como por el hecho de terceros.

POR EL HECHO PERSONAL.

1. cláusula que aumentan la garantía de derecho por el hecho personal.

Son perfectamente validas las cláusulas que aumenten la garantía por el hecho personal. El enajenante puede consentir que su obligación sea mayor que la que establece el derecho común. De tal manera que el vendedor de un establecimiento comercial puede comprometerse a no abrir ningún nuevo local, por alejado que este del establecimiento vendido y aunque no pueda resultar de él desviación alguna de la clientela cedida.

2. cláusulas que disminuyen la garantía de derecho por el hecho personal.

Al contrario de lo que pasa con las cláusulas que aumentan la garantía de derecho por el hecho personal, las partes no pueden ni suprimir, ni disminuir, la garantía de derecho por el hecho personal. De tal modo que una cláusula mediante la que el vendedor se reservara el derecho de someter a evicción al propio comprador sería totalmente nula.

POR EL HECHO DE TERCEROS.

1. cláusulas que aumentan la garantía de derecho por el hecho de terceros.

No existe impedimento alguno para que el vendedor garantice al comprador contra el hecho de terceros de una manera más onerosa que la prevista por la ley. En éste como en el caso de aumentar la garantía de derecho por el hecho personal, la ley da completa libertad a las partes para convenir. De este modo el vendedor puede extender la garantía de derecho por el hecho de terceros a las perturbaciones de hecho. Desde luego que obligación tan peligrosa para el vendedor necesitaría una cláusula clara y expresa.

2. cláusulas que disminuyen la garantía de derecho por el hecho de terceros.

Al contrario de lo que sucede con las cláusulas que disminuyen la garantía de derecho por el hecho personal, las relativas al hecho de terceros si pueden ser objeto de convención. En efecto, son muy frecuentes las convenciones particulares mediante las cuales las partes disminuyen la obligación del vendedor de garantizar. Sin embargo, esas disposiciones no producen un efecto absoluto: si es verdad que el vendedor queda liberado de su obligación de pagar los intereses, se encuentra mantenida la de restituir el precio. “la situación es la de un contrato resuelto sin resarcimiento de daños y perjuicios”.

Desde luego que no podrá el comprador recibir lo pagado cuando hubiere conocido al momento de la venta el peligro de la evicción.

Queda establecido, pues, que la garantía contra la evicción es en realidad un accesorio de la obligación esencial de entrega. La facultad dejada a las partes de suprimir las disposiciones referentes a la obligación de garantía, salvo el hecho personal del vendedor, así lo demuestra. En igual circunstancia se haya la posibilidad por vicios ocultos, cuyas disposiciones pueden ser objeto de convención entre las partes, quienes están facultadas para suprimirla, por comprenderse igualmente en el deber general de garantía que se examina²⁶

²⁶ MAZEAUD, Lecciones de derecho civil, parte tercera volumen 3, ediciones jurídicas Europa-América, Buenos Aires 1962

La doctrina contenida en el apartado antes expuesto y cuya fuente hemos citado, se encuentra plasmada en nuestra legislación en un orden sistemático que inicia con la prescripción del artº 2599c. Que crea la obligación y cabe señalar la incoherencia de la misma, pero debidamente aclarada con la nota (3) al calce. Nuestro código continua estableciendo entre otras cosas la pertenencia de la obligación al contrato por el que se trasmite, artº 2601c, que es de la naturaleza artº 2602c. La obligación de abstenerse, por parte del transmitente de toda perturbación artº 2603c; cuando la sufre el adquirente o un tercero artº 2606c; la situación que se crea cuando el adquirente tenía conocimiento de la posibilidad de la evicción 2610c; llega a adquirir un verdadero carácter procedimental, se establecen concordancias con el código de procedimiento civil en los artos 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618c. y en fin si se fracasa en el proceso se establece Qué y Cómo debe cumplir el transmitente artos 2619-2623.

EXTINCION DE LA OBLIGACION DE SANEAMIENTO POR EVICCION

Salvat y Borda sistematizan las distintas causas por las cuales se extingue la responsabilidad por evicción y acertadamente la clasifica de esta manera:

- Cuando el adquirente conocía el peligro de la evicción.
Como lo enseñan todos los comentaristas, este precepto sólo significa

que el vendedor no debe indemnizar los daños y perjuicios sufridos por el comprador, pero si subsiste siempre su obligación de restituir el precio. Nuestro código civil lo dispone en el arto 2610C. Que dice: “cuando el adquirente, de cualquier modo conocía el peligro de la evicción antes de la adquisición, nada puede reclamar del enajenante por los efectos de la evicción que suceda, a no ser que ésta hubiera sido expresamente convenida.” Aquí el vendedor debe devolver el precio, pues carece de una justa causa para retenerlo.²⁷

- **Por no haber sido citado a juicio el enajenante.** No obstante, a pesar de que no se cite al enajenante no se extingue la garantía si el comprador demuestra que era inútil citarlo, dado el carácter indiscutible del derecho del tercero. Eso lo disponen el arto 2617 y 2618C. ; Y que nuestro código civil hace un comentario del 2617C., que dice: “en esta parte se confunde la acción de evicción, referente a la defensa en juicio por cualquier perturbación, con la de saneamiento, que es su consecuencia cuando el adquirente es vencido y comprende la devolución del precio, los daños y perjuicios; así, no se citará de saneamiento, sino de evicción. Esta confusión la hacia también la academia de la lengua, como la notó **Escriche**, pero la ha corregido al presente, diciendo: prestar la evicción: Cumplir el vendedor su obligación de defender la cosa vendida, o de sanearla cuando es ineficaz su defensa. Saneamiento: expresión forense que se usa para significar el derecho que tiene el poseedor de una cosa de que ha sido despojado, a que el vendedor la sanee.

²⁷ Luís Maria Rezzonico. Estudio de los contratos ene. Derecho civil argentino vol.1 3ra edición, editorial Depalma, Buenos Aires 1967.

- **Por dolo o negligencia en el juicio.** Este caso se da cuando el comprador asume la defensa y dejó de oponer por negligencia o dolo la defensa pertinente, o si no apeló de la sentencia dictada en primera instancia, o no continuó con la apelación. El arto 2619C. Dice: “la obligación por la evicción cesa también si el adquirente, continuando la defensa del pleito, dejó de oponer por dolo o negligencia las defensas convenientes, o si no apeló de la sentencia de primera instancia.

Como ya se dijo antes en todos estos artículos se confunde la obligación de evicción, que es la de salir a la defensa del adquirente, con la de pagar el precio y los daños y perjuicios, que es la de saneamiento; por consiguiente hay inexactitud en decir, que la obligación de evicción cesa, o que responde por la evicción, cuando se trata de la restitución del precio y no de la defensa en juicio.

- **CLÁUSULA DE EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD.**

La garantía de la evicción se debe aunque no se pacte en el contrato, pues va implícita. El arto 2601c dice: “aunque no se haya estipulado en el contrato la evicción y el saneamiento está el vendedor sujeto a ellos”. Sin embargo se permite pactar su exención, ampliación, o restricción, de conformidad con lo dispuesto en el arto 2602c, que dice: “pueden los contratantes ampliar o restringir a su voluntad la evicción y el saneamiento; pueden también pactar que el vendedor no queda sujeto a esa obligación”.

Para que sea válida la renuncia al saneamiento de la evicción y exonere de responsabilidad al vendedor, es menester que exista buena fe de parte del mismo, en caso contrario es decir cuando exista mala fe; será nula toda renuncia hecha al saneamiento de la evicción.

Por mala fe se entiende, el conocimiento que el vendedor tenía de la causa de la evicción.

La estipulación de que si la evicción se produce, el vendedor no está obligado a sanearla; no exime al vendedor de la obligación de restituir el precio; de tal manera que, al ser el comprador despojado de la cosa, habría para el vendedor un enriquecimiento sin causa, ya que él recibiría el precio, y en cambio el comprador no obtendría la cosa que necesitaba. Por ello está obligado a restituir el precio integro aunque se haya deteriorado la cosa o disminuido de cualquier modo su valor.

Solamente en dos casos queda el vendedor exonerado de devolver el precio:

1) cuando el comprador lo hizo a sabiendas de ser la cosa ajena, o si expresamente tomó sobre si el peligro de la evicción, habiéndolo especificado.

2) en caso que el comprador y el tercero que reclama la cosa, se sometan a juicio de árbitros, sin el consentimiento del vendedor, o si el

comprador ha perdido por su culpa la posesión de la cosa y debido a ello se siguió la evicción.

En esos casos, hay culpa o negligencia de parte del comprador, por eso la ley lo priva del derecho de reclamar el saneamiento.²⁸

Al respecto nuestra legislación civil en el arto 2601c establece: “Aunque no se hayan estipulado en el contrato la evicción y el saneamiento, está el vendedor sujeto a ellos”.

Por su parte, el arto. 2602c prescribe: “Pueden los contratantes ampliar o restringir a su voluntad la evicción y el saneamiento; pueden también pactar que el vendedor no queda sujeto a esa obligación”.

LA PRESCRIPCION

La obligación de saneamiento en cuanto se traduce en defender al comprador es imprescriptible. En cualquier tiempo en que el comprador sea demandado por terceros que aleguen derechos sobre la cosa vendida, puede citar de evicción al vendedor para que la defienda, y esta obligación solo se hace exigible cuando el comprador es demandado.

Pero si nos referimos, a si la obligación de saneamiento es prescriptible, en cuanto se traduce a la indemnización que tiene

²⁸ Alessandri Rodríguez, Arturo. De los contratos. Edit. Zamorano y capera, santiago de chile, 1936.

derecho el comprador evicto, nuestra legislación no contempla un término para que prescriba, la obligación de indemnización, por lo que consideramos que se aplica a este caso la regla general, que todo derecho y su correspondiente acción prescribe en diez años de acuerdo al arto 905C.

DERIVACION POR LA LEY

En determinadas circunstancias la ley declara al vendedor parcial o totalmente liberado de la obligación de saneamiento de la evicción, parcialmente se extingue la obligación:

En las ventas forzadas, la indemnización se limita a la devolución del precio, el arto 2624C. Dice: “en las ventas forzadas hechas, por la autoridad de justicia, el vendedor no esta obligado por la evicción, sino a restituir el precio que produjo la venta.

La obligación de saneamiento se extingue por completo:

I. en el caso que el citado de evicción o sea el comprador no opone en el juicio alguna excepción suya y por ello fuere evicta la cosa.

II. si el comprador y el que demanda la cosa como suya se somete al juicio de árbitros sin consentimiento del vendedor y los árbitros fallasen contra el comprador.

III. si el comprador perdió la posesión por su culpa y de ello siguió la evicción.

CONCLUSIONES

En este estudio realizado hemos analizado conceptos importantes, así como elementos esenciales del saneamiento por evicción en el contrato de compra venta, pues era importante realizar este estudio desde su naturaleza hasta las consecuencias establecidas en nuestra legislación, ya que el establecimiento de la obligación de saneamiento por evicción es una protección jurídica que en la mayoría de los casos a los contratantes, generalmente faltos de conocimientos en derecho, les pasa desapercibidos, ya que el contratante en las condiciones expresadas su visión se limita al aspecto conmutativo material, es decir que un contratante aporta algo a cambio de otro algo que se considera equivalente y hasta aquí las expectativas de los contratantes quedan satisfechas.

Por esta causa el efecto de esta obligación de saneamiento por evicción da al comprador el derecho objetivo de ser amparado y proveído al ser decepcionado en su compra.

BIBLIOGRAFÍA

OBRAS:

Alessandri, Arturo y Manuel Undurraga. Versión Antonio Vodanovic, Curso de Derecho Civil, Tomo IV, Fuentes de las Obligaciones, Editorial Nacimiento, Santiago de Chile.1942.

Brenes Córdoba, Alberto. Tratado de Obligaciones y Los Contratos, Librería e imprenta Lehmann, segunda edición San José Costa Rica, 1936.

Borell y Soler, Antonio M. El Contrato de Compraventa según el código civil Español BOSCH, Casa editorial, Barcelona.

Escobar Forno, Iván, Curso de Contrato, Segunda Edición Managua Hispamer, 2001.

Guy Bendaña, Guerrero. Estudio de Los Contratos, Primera edición Managua PAVSA, 2001.

Iglesias Juan, Derecho Romano instituciones de derecho privado, novena edición, Barcelona libergraf 1989.

Puig Brutau, Fundamento de Derecho Civil, Contrato en particular, tomo II. Volumen II, segunda edición, 1982.

Rezzonico, Luis Maria. Estudios de los Contratos en el Derecho Civil Argentino Vol. I, Tercera Edición, Editorial Desalma, Buenos Aires.1967.

CODIGO:

Código civil de la republica de nicaragua. Tercera edición, editorial Carlos Heuberguer y Co. Managua 1931.

BOLETINES:

Corte Suprema de Justicia, B.J. No. 11990. 13 de Abril de 1943.

Corte Suprema de Justicia, B.J. No. 12364. 23 de Marzo de 1944.