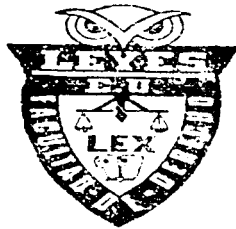


UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE DERECHO



LA EVICCIÓN

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A

ANGEL DANIEL RAMIREZ MOSCOSO

México, D. F.

1976

1761



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

A ti noble Facultad de Derecho,
de quien sólo he recibido cono-
cimientos, valor y satisfaccio-
nes.

A todos y a cada uno de mis
queridos maestros, quienes -
siempre me ilustraron con
sus sabios conocimientos y
consejos.

No me sentiría plenamente satisfecho en la elaboración de este trabajo sin hacer patente mi gratitud y admiración a la doctora Bertha Beatriz Martínez Garza.

A mis padres señor Raúl Ramírez Rodríguez y señora María Luisa Moscoso de Ramírez, ejemplo vivo de dedicación y esmero para con sus hijos.

Con cariño a todos y cada uno de mis doce hermanos, fuente inagotable de confraternidad.

**A Marfa Luisa, mi esposa
ejemplo latente de ternura
y amor.**

LA EVICCIÓN

	Pag.
CAPITULO I.- LOS HECHOS ILICITOS	1
A) Hechos ilícitos como fuente de las obligaciones	
B) Derechos de la víctima de un hecho ilícito	
C) El saneamiento para el caso de evicción	
CAPITULO II.- VISION HISTORICA	11
A) Obligaciones del vendedor en el Derecho Romano	
B) La evicción en el Derecho Romano	
CAPITULO III.- LA EVICCIÓN EN EL DERECHO MODERNO	22
A) Concepto	
B) Estudio comparativo países: Francia, España y Alemania	
C) Observaciones personales	
CAPITULO IV.- LA EVICCIÓN EN EL DERECHO MEXICANO	40
A) Concepto que sobre la evicción tienen los autores mexicanos	

B) Análisis del capítulo II de la sección denominada incumplimiento de las obligaciones del título IV del libro IV del Código Civil para el Distrito Federal vigente

C) Proceso ordinario para el caso de evicción

D) Importancia de la evicción en nuestro Derecho

CAPITULO V. - REGLAS COMUNES 60

A) Derecho de quien exige saneamiento por evicción y hubo buena fe del enajenante

B) Derecho de quien exige saneamiento por evicción y hubo mala fe del enajenante

C) Otras reglas comunes

CONCLUSIONES 68

BIBLIOGRAFIA 76

PROLOGO

El fenómeno de la evicción ha sido un problema que encontramos desde que los hombres han contratado entre sí. por lo que ya desde el Derecho Romano se le ha regulado pretendiendo proteger a los mismos contratantes. por ello en la presente tesis deseamos hacer un estudio de demostrativo de su importancia a través del tiempo. analizando diferentes legislaciones y realizando una comparación de ellas con el derecho nacional para poder evaluar, objetivamente, la gran relevancia que ha adquirido en nuestros tiempos.

Por otro lado, consideramos que la responsabilidad civil de saneamiento que se le impone al enajenante frente al adquirente en caso de que surja la evicción, es la mejor forma de evitar que entre los contratantes surja un desequilibrio patrimonial, perjudicando a uno de ellos; en virtud de esto se tiene la intención de definir y proponer una clasificación más clara de la evicción, de sus elementos y de sus consecuencias con el fin de que los contratantes no se vean obligados a instruirse con criterio jurídico para poder comprender con plenitud sus derechos y obligaciones.

En razón de las inquietudes expuestas es que se propuso el temario para desarrollar la tesis profesional para obtener el título de Licenciado en Derecho.

Con el ferviente deseo de que este trabajo sea de alguna utilidad para todos aquellos individuos interesados y estudiosos del Derecho.

CAPITULO I LOS HECHOS ILICITOS

A) Los hechos ilícitos como fuente de obligaciones

Ya desde la antigua Roma se tenía el concepto del hecho ilícito al que se le consideraba como fuente de obligaciones, aunque es conveniente aclarar que no se utilizaba el concepto de hecho ilícito, sino el de "de lito", que es una infracción castigada por la ley y de la que emanaban obligaciones de carácter civil.

Desde los primeros siglos de la Era cristiana existió la distinción entre delitos privados y delitos públicos.

Delitos Privados:

Aquellos que afectaban a la persona o la propiedad de los particulares, pero sin afectar el orden público. Por lo que considero que éste es uno de los antecedentes más remotos de los hechos ilícitos consagrado en nuestra Legislación Civil. La Ley de las XII tablas tipificaba cierto número de delitos, los cuales se regulaban a través de la venganza del perjudicado en contra del culpable.

Delitos Públicos:

Eran los que atacaban directamente el orden público o a la estabilidad política y social del Estado, mismos que son tratados por el Derecho Penal y que no eran creadores de obligaciones civiles. En el Derecho clásico la obligación nacida del delito, tenía por objeto el pago de una pena pecuniaria, la cual debía de ser equivalente o superior al daño o perjuicio causado, por lo que se desprende que para los romanos el objeto de una obligación consistía en la datio de una cantidad de dinero. Los romanos contaban también con la clasificación de las obligaciones nacidas Quasi ex-delicto, pero que en última instancia tenían casi los mismos elementos que los delitos faltándoles únicamente la intención y tenían como sanción una acción pretoriana in factum que llevaba consigo una multa.

Lo anterior se aplicaba si el delito lesionaba los intereses patrimoniales, pues en caso contrario se originaba la pena o sanción pública, siendo competencia entonces del Derecho Penal, como ya se mencionó al tratar la Ley de las XII tablas.¹

Del Derecho francés fue recogida esta clasificación de delitos y cuasidelitos en la que éstos últimos suponen un daño patrimonial sin la -

¹ Eugue Petit. Derecho Romano, cap. III y IV p.

intención de perjudicar. considerando además que la materia de delitos y cuasidelitos. como fuente de obligaciones importaba al derecho civil. tocándole a éste regular la reparación del daño. dejando en consecuencia al derecho penal. la sanción pública.

A los conceptos vertidos anteriormente se les da la categoría de antecedentes en nuestro derecho. que considera a los hechos ilícitos como una fuente generadora de obligaciones.² El hecho ilícito se ha definido como toda conducta humana culpable por dolo o negligencia que pugna con un deber jurídico strictu sensu, con lo acordado con las partes o con una manifestación unilateral de la voluntad sancionada por la Ley.³

Dentro de nuestra legislación se reglamentan los hechos ilícitos como fuente de obligaciones (arts. 1910 a 1934 c. c.).⁴

Es interesante mencionar la clasificación que hace el maestro - Rojina Villegas en su obra de delitos y cuasidelitos, tanto civiles como penales.

² Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, cap. IV, título III, p. 286.

³ Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones, cap. XV, p. 454.

⁴ Rojina Villegas, Rafael. Op. citada.

El ilícito civil es un hecho doloso que causa daño y que no está sancionado por el código penal, por lo que no tiene una sanción penal pública, sino únicamente la reparación del daño.

En cambio el cuasidelito civil es un hecho culposo que causa un daño, que no tiene sanción penal y únicamente engendra responsabilidad civil.

B) Derechos de la víctima de un hecho ilícito

El concepto de hecho ilícito que tratamos en el punto anterior nos lleva a hablar de la persona que obró ilícitamente y de los derechos de la víctima de ese mismo hecho por lo que existen dos elementos íntimamente ligados entre sí.

La que nos ocupa será la responsabilidad civil que consiste en la obligación que tiene una persona de indemnizar a otra en los daños y perjuicios que le haya causado, ya sea por haber violado un deber jurídico, lo establecido en un contrato o por la violación de una declaración unilateral de la voluntad, interesándonos como tema central el de la responsabilidad civil contractual, es decir, la que emana de un contrato o de una declaración unilateral de la voluntad, en donde vemos la existencia de -

una obligación nacida del acuerdo de voluntades y de la declaración unil
teral de la voluntad.

La violación de un deber jurídico trae aparejada una responsabi-
lidad civil extracontractual por no existir necesariamente una relación -
acreedor-deudor, previa a la realización de ese hecho ilícito, como son
el enriquecimiento ilegítimo, el riesgo creado, una gestión de negocios
mal llevados o las responsabilidades establecidas en los artículos 1910 -
a 1934 de nuestro Código Civil vigente y que a petición de la víctima, po-
drían echar a andar la maquinaria jurídica en materia penal, pues se en-
cuentran debidamente tipificados en el Código respectivo, pero que sólo
los nombramos para efectos de referencia, ya que abarcarlos con más -
amplitud nos desviaría de nuestro tema.

Ubicándonos nuevamente en el incumplimiento de las obligacio-
nes convenidas en el contrato, podemos decir que la víctima de éste tie-
ne derecho a exigir el cumplimiento del contrato o declarar la rescisión
del contrato, afirmación que se fundamenta con lo establecido en el artí-
culo 1949 de nuestro Código Civil vigente.

"Artículo 1949. La facultad de resolver las obligaciones se en-
tiende implícita en las recíprocas, para el caso

de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe".

"El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible".

El precepto mencionado establece el "cumplimiento o resolución de obligaciones", que podrían ser de dar, hacer o no hacer, lo que nos lleva a concluir que el derecho que tiene la víctima de un hecho por la violación de lo pactado en un contrato, sería la de exigir o rescindir, se trate del contrato que fuere (arrendamiento, compraventa, hipoteca, fianza, prestación de servicios, etc.).

La víctima de un hecho por el concepto que analizamos, tiene opción a un segundo derecho como es el de exigir el saneamiento en caso de evicción que podrá hacer valer tratándose de contratos traslativos de dominio, lo que se concluye del análisis del Artículo 2119 de nuestra legislación civil vigente.

"Artículo 2119 C.C. Habrá evicción cuando el que ADQUIRIO - alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de un derecho anterior".

Cada uno de los elementos del artículo transcrito, se tratará ampliamente a lo largo de la tesis por ser nuestro tema central.

La Ley es tanto explícita como proteccionista para quien ocurre a su amparo ya que la víctima como en el caso que tratamos puede optar por un tercer derecho que asiste a la víctima de un hecho ilícito pues - puede exigir el saneamiento en caso de vicios ocultos, que se hará valer para los contratos conmutativos (artículo 2142).

"Artículo 2142 C.C. En los contratos conmutativos, el enajenante está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa enajenada que la haga impropia para los usos a que se le destina, o que disminuyan de tal modo este uso, que al haberlo conocido el adquirente no hubiere hecho la adquisición o - habría dado menos precio por la cosa".

A ún más, se puede recurrir a un cuarto derecho que nos toca - analizar; o sea la de oponer la excepción de contrato no cumplido. Esta fundamentación legal se encuentra contenida en el Código de 1884, que aún sigue aceptándose en nuestros tribunales. Esta excepción junto con el - derecho de retención, que es una especie de aquella, significa que la v^fctima del hecho ilícito por violación de contrato puede asumir una actitud pasiva simplemente negándose a cumplir sus propias obligaciones en tan to su contraparte no cumpla con las suyas.

Los derechos de la v^fctima de un hecho ilícito que se contraponen a lo estipulado en la declaración unilateral de la voluntad, son los mismos que los tratados para la violación de un contrato, excepto que no se puede "rescindir", ya que existe dentro de la declaración unilateral de la voluntad, por no haber acuerdo de 2 o más voluntades.⁵

C) El saneamiento para el caso de evicción

Dentro de las obligaciones analizadas a contrario sensu que vinculan al enajenante, está la de garantía que prolonga la obligación de entregar la cosa y lo constriñe a asegurar, al adquirente, la posesión pací

⁵ Op. citada. Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones, 4a. Ed. Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Teoría General de las Obligaciones.

fica y útil de la cosa enajenada: ésta obligación de garantía abarca dos aspectos como lo marca Julián Bonnecase que son: garantía para el caso de evicción, y la garantía por los vicios ocultos.

Esta obligación de garantía surge en virtud de que se origina, un desequilibrio patrimonial entre las personas que intervienen en un contrato oneroso cuando se presenta la evicción; esto es, cuando la ventaja o goce patrimonial no puede ser asegurado al adquirente por existir un tercero con mejor derecho sobre la cosa. El desequilibrio surge, precisamente, porque en realidad la propiedad de la cosa no se transmitió ya que el que supuestamente transmitió no era el titular, y posteriormente el adquirente fue privado de la cosa, en su totalidad o en parte, por el legítimo propietario.⁶

El concepto anterior es el que se tiene dentro del Derecho italiano sobre la evicción y considero que puede ser aplicado en los mismos términos al derecho nacional.

De sobrevenir el desequilibrio del patrimonio del adquirente por presentarse la evicción, surge la responsabilidad civil de parte del enajenante, por incumplimiento de sus obligaciones, de sanear. La respon-

⁶ Ludovico Basassi. Teoría Generale delle Obligazioni. vol. III. p. 335.

sabilidad civil, como lo habíamos visto ya, es la obligación que tiene una persona de indemnizar a otra los daños y perjuicios que le ha causado con el incumplimiento de otra obligación previa; por lo tanto: saneamiento es la indemnización que debe dar el enajenante al adquirente por los daños y perjuicios que le causó, a éste último, el desequilibrio patrimonial sufrido al presentarse la evicción.

Este saneamiento o indemnización será diferente para los distintos casos que se presentan en la evicción como son la parcial, o total, y para los casos en que exista buena o mala fe por parte del enajenante o de ambos contratantes.

CAPITULO II

VISION HISTORICA

Considerando que el Derecho Romano es el antecedente común de un gran número de legislaciones actuales, en este punto trataremos de referir las características que esta institución tuvo en ese Derecho.

A) Las obligaciones del vendedor en el Derecho Romano

Para que exista la evicción es necesario que exista con anterioridad un contrato traslativo de dominio, ya sea compraventa, mutuo, donación y permuta; siendo la compra venta el contrato donde se pueden encontrar todos los elementos de evicción y la responsabilidad civil que surge con ella. analizaremos previamente este concepto a fin de realizar un estudio más objetivo.

La compraventa (emptio-venditio) es un contrato consensual en virtud del cual una persona (venditor) se obliga a transmitir a otra, comprador (emptor), la posesión de una cosa mueble o inmueble (merx) y a asegurar el goce pacífico y definitivo de la misma (habere licere), a cambio de una suma de dinero (pretium), que el comprador se obliga a transmitirle en propiedad.⁷

⁷ Cristóbal Montes. Angel. p. 465.

Así pues, la compraventa se determina como un contrato no formal que tiene como fin el cambio de cosas o "derechos" por dinero y que va a originar el surgimiento de precisas obligaciones, por consiguiente se comprende que la emptio-venditio no implica una transmisión.

Ahora bien, se entiende como negocio de carácter obligacional, - cuando van a haber obligaciones recíprocas entre el que compra y el que vende. A uno (comprador) le corresponde el pago del precio y el otro - (vendedor) la entrega de la cosa.

La compra-venta romana

Por lo que correspondía al comprador este no adquiría el dominio de la cosa vendida; por consiguiente, sucedía que tampoco tenía un derecho real (erga omnes), a su favor habiendo nada más obligaciones entre las partes contratantes. Por su parte, el vendedor no era obligado a transferir o a procurar al comprador el dominio de la cosa estando obligado únicamente a ponerle en la posesión pacífica de la cosa vendida.

Sin embargo, se hace la crítica a la creación jurídica romana de que no debió presentar tal matiz únicamente de carácter obligacional en todo momento y que se considera por parte de la investigación jurídica,

que la primera venta debió consistir, al menos por parte del vendedor, en un negocio jurídico real que consistía en la transmisión inmediata de la propiedad de la cosa vendida.

Nos hacemos la interrogante de cómo llegó a imponerse el principio de que la compraventa no trasladaba derechos sino que, únicamente generaba obligaciones.

Una de las opiniones más difundidas es la que sostiene el carácter exclusivamente obligacional de la compraventa consensual, se debió a - que en los primeros tiempos la misma se concluía por medio de stipulatio. Es, pues, que la compraventa podía alcanzarse a través de dos estipulaciones.

- a) El vendedor promete la cosa
- b) El comprador promete el precio

A partir de esta premisa, práctica y económicamente esta negociación era una compra-venta -jurídicamente no lo era- sino que constituía una stipulatio que tendría que regirse por las normas propias de esta variedad contractual (por lo cual no se transmiten derechos, sino que se constituyen obligaciones).

Por otra parte, la obligación clásica, típica del vendedor, de poner al comprador en posesión de la cosa vendida, sufrió poco a poco cam

bios en virtud de que cada vez debía el vendedor dar seguridad y garantías al comprador de que en el futuro no sería perturbado en la posesión de la cosa; esto traía como consecuencia que difícilmente se pudiera practicar la venta de cosa ajena.

Así pues, la compraventa romana se considera que no fue un modo de adquirir la propiedad; Justiniano reconoció la venta formal que se perfeccionaba por documentos, dejó la posibilidad de que las partes pudiesen utilizar la compraventa consensual tradicional (que era cuando el comprador adquiría la propiedad por mancipatio, traditio o podía ser por usucapio).

Características jurídicas de la compraventa romana

- a) Era un contrato principal, pues del mismo nacía una relación jurídica con existencia autónoma e independiente.
- b) Era un contrato consensual porque se perfeccionaba por el mero consentimiento de las partes contratantes y no requería el cumplimiento de formalidad o solemnidad alguna (verbal o escrita) ni precisaba la entrega de la cosa.

- c) Era el contrato sinalagmático o bilateral perfecto, pues desde el momento mismo de su perfección, ambas partes contratantes resultaban obligadas.
- d) Era un contrato de buena fe porque las acciones que lo sancionaban eran acciones bonae fidei.
- e) Era un contrato a título oneroso, pues las obligaciones recíprocas de las partes contratantes se consideraban equivalentes en el aprecio económico-social del medio y de la época⁸

Obligaciones del vendedor

Dentro del Derecho Romano se marcaban como obligaciones para el vendedor la de entregar la cosa vendida, procurándole su disfrute completo y duradero.

Praestare emptari remlicere habere.⁹ Al cumplir esta obligación el vendedor debía de abstenerse de todo dolo, cabe hacer notar que en el Derecho Romano el vendedor no se obligaba a transmitir la propiedad, sino únicamente el goce, por tal razón el vendedor debía hacer cu

⁸ Cristóbal Montes. Angel. Op. citada.

⁹ Eugène Petit. Tratado elemental del Derecho Romano. p. 391.

to de él dependiera para ofrecerle un goce de la cosa, completo y duradero; este concepto no ofrecía problemas cuando se vendían cosas man-
cipi. es decir, de las que el vendedor fuera propietario, sin embargo, cuando el vendedor enajenaba una cosa ajena cumplía con la obligación - de entregar la cosa y además debía garantizar al comprador para el caso de evicción.

Tenemos tres elementos en esta obligación impuesta al vendedor:

1. Entregar la posesión de la cosa.
2. Garantizar contra la evicción, que comprende la defensa de - los ataques de terceros y la indemnización para el caso de que la cosa le sea quitada legalmente, y
3. Garantizar contra los vicios ocultos.

Deducimos del primer elemento que también existía el deber de conservar la cosa, debiendo, el vendedor, actuar como un buen pater - familias, respondiendo por lo tanto de dolo, culpa lata y culpa leve, salvo pacto en contrario. Esta responsabilidad del Derecho clásico la ilustran los textos de Paulo:

"El vendedor debe guardar la cosa vendida con la diligencia propia de aquellos que reciben cosas ajenas por vfa de comodato, a saber,

debe actuar con una diligencia superior a aquella que suele poner en sus cosas". 10

Analizado el segundo elemento nos lleva a aclarar que el vendedor sólo estaba obligado a transmitirle la posesión pacífica de la cosa, es decir, que tuviera la cosa en forma lícita.

Para el estudio que efectuamos de estos tres elementos únicamente nos interesa el segundo sin olvidar la vinculación estrecha que existe entre los tres.

B) La evicción en el Derecho Romano

Desde la época primitiva el vendedor obligado a socorrer al comprador en caso de que un tercero se presentara alegando un mejor derecho, tratando de impedir la evicción, si esto no le fue posible al vendedor debía reparar las consecuencias mediante una indemnización.

Sin embargo esta obligación de resarcir el daño derivado de evicción no nació directamente de los contratos consensuales de la mancipatio. En su obra Instituzioni di diritto romano, el maestro Arangio-Ruiz

10 Cristóbal Montes. Angel. Op. citada. p. 455

11 Arangio-Ruiz, Vincenzo. Instituzioni di Diritto Romano. p. 343 y ss.

nos explica que cuando el mancipio accipiens no pudiera invocar, aún, - en su favor el transcurso de la prescripción y fuese emplazado a juicio - por un tercero, tenía derecho a llamar al mancipio dans quien debía actuar en el proceso a nombre propio y si era vencido o se allanaba debía restituir al doble el precio recibido por la re mancipi.¹¹

Esta garantía era llamada auktoritas y la acción que correspondía al mancipio accipiens para llamar al mancipio dans a acudir al proceso se denominaba auktoritas actio. dicha acción tiene sus orígenes en las XII tablas pero ya no vuelve a aparecer en el corpus iuris. se supone que desapareció junto con la macipatio. en la época postclásica.

Posteriormente cuando la venta fuese meramente consensual, es decir, que el objeto de la venta res nec mancipi y no se pudiera recurrir al negocio mancipatorio, en las primeras etapas del Derecho Romano no se imponía al vendedor la responsabilidad de garantizar en caso de evicción; pero ante esta injusticia se pugñó por proteger al comprador al - igual que en los primeros tiempos se protegió al mancipio accipiens.

En el Derecho clásico la obligación de garantía terminó por surgir el mismo contrato, por lo cual el comprador tenía dos acciones para obtener la indemnización cuando se presentara la evicción, estas eran

¹¹ Arangio-Ruiz. Vincenzo. Instituzioni di Diritto Romano. p. 343 y ss.

la actio empti y la actio ex stipulato que sancionaban, respectivamente, la obligación de garantía nacida de la venta y la nacida de la stipulatio duplae que era usada en ventas de gran valor y consistía en que el vendedor se obligaba a pagar una cantidad que podía variar hasta el cuádruplo de la cosa vendida, para el caso de evicción.

La actio empti era siempre de buena fe y podía usarse cuantas veces el vendedor no cumpliera satisfactoriamente con su obligación, la actio ex stipulato, por el contrario es de derecho estricto, es decir, se requería que el comprador fuera vencido en juicio para que ese a su vez pudiera ejercitar la evicción correspondiente.

La cuantía de la indemnización será diferente en las acciones intentadas por el comprador, cuando sea la actio ex stipulatio se pagará lo establecido que generalmente era el doble, en el caso de la actio empti la indemnización era regulada por el juez en forma equitativa, comprendiendo; el valor de la cosa al día del despojo, el valor de los frutos que se hubiere restituido y lo que ahora se llamaría daños y perjuicios. Es de hacer notar que en el caso de la actio empti el comprador podía recibir menos de lo que le costó la cosa si esto hubiere sufrido una devaluación.

Para que la reclamación por evicción del comprador contra el -
vendedor, pudiese prosperar, era necesario que existieran las siguien-
tes conclusiones:

1. Que el comprador hubiere sido privado en todo o en parte de
la cosa o de su uso pacífico por haberse reconocido un mejor derecho a
un tercero.

2. Que esta privación fuere mediante sentencia judicial dictada -
al efecto.

3. Que esta evicción fuere por un defecto en el derecho del ven-
dedor, por haber vendido una cosa ajena o grabada por un derecho real,
habiendo existido buena o mala fe.

4. Que el derecho invocado por el tercero reivindicador fuere an
terior a la fecha de la realización de la compraventa.

Otra característica necesaria para que el comprador privado de
la cosa pudiese repetir contra el vendedor era la notificación del pleito
al vendedor, sin embargo, existían tres excepciones a principio que fue-
ron:

1. Cuando así se hubiere pactado por las partes.
2. Cuando existiera imposibilidad real de practicarse la notificación por desconocer el paradero del vendedor.
3. Cuando se comprobare que aún hecha la notificación la sentencia hubiera sido la misma.¹²

En el Derecho Romano el comprador podía librarse de esta garantía por medio de una cláusula expresa de no garantía, en este caso el comprador no podía exigir la reparación, siempre y cuando hubiere buena fe por ambas partes, en caso contrario el vendedor responderá, sin lugar a dudas de su dolo.

Como se observa el concepto de evicción que los romanos tenían, y de su garantía, llegó hasta nuestro derecho sufriendo algunos cambios propios de la evolución del mismo derecho, sin embargo, es de hacer notar que ya desde el Derecho Romano se intentaba proteger al comprador, garantizándole la posesión pacífica y duradera de la cosa que compraba, otorgándole acciones específicas para el caso de que hubiere anomalías respecto de la verdadera propiedad de la cosa que adquirió.

CAPITULO III

LA EVICCIÓN EN EL DERECHO MODERNO

A) Concepto

Evicción es el acto por medio del cual el poseedor de un mejor - derecho o legítimo titular de la cosa enajenada, priva de la misma al sujeto que la adquirió de quien no poseía el título de dueño venciendo en juicio. El artículo 2119 del C.C. del D.F. define esta figura en los siguientes términos.

"Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa, fuere privado de todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición.

- a) Requiere la transmisión de una cosa
- b) Juicio seguido por el titular legítimo
- c) Sentencia ejecutoriada".

B) La evicción en España

Está estructurada en igual forma en que lo ha sido en el Derecho mexicano. Únicamente presenta diferencias materiales en la forma que

fue legislada, sin embargo, la esencia es la misma.

Por lo que se refiere a la Ley Española y en forma particular en el código civil español se localiza en el capítulo IV denominado "de las obligaciones del vendedor" sección primera.

"Artículo 1461 C.C. Español. El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta. Dentro del ámbito de la legislación española se entiende como entrega de la cosa vendida cuando ésta se ponga en poder y posesión del comprador. Y en caso de que la venta sea mediante escritura pública se entenderá que el otorgamiento de ésta equivale a la entrega de la cosa objeto del contrato. Asimismo se entenderá que cuando se tratare de la entrega de bienes muebles se efectuará: por la entrega de las llaves del lugar, o sitio donde se hallan almacenados o guardados, y por el solo acuerdo o conformidad de los contratantes, en caso de que la cosa vendida no pueda trasladarse a poder del comprador en el instante de la venta o si éste la tenía ya en su poder por algún otro motivo".¹³

¹³ J. Santos Briz. Código Civil Español. Editorial Revista del Derecho Privado. Madrid 1965.

Y en cualquier otro caso se comprenderá como "entrega" el hecho de poner en poder del comprador los títulos de pertenencia, o el uso que haga de su derecho el mismo comprador, consintiéndolo el vendedor.

El saneamiento que indica el artículo 1461 C.C. español que estudiamos comprende los casos de evicción y vicios ocultos como lo marca el artículo 1474 C.C. español: "En virtud del saneamiento a que se refiere el Artículo 1461, el vendedor responderá al comprador:

- 1.º De la posesión legal y pacífica de la cosa vendida.
- 2.º De los vicios ocultos que tuviere"¹⁴

Para el legislador español, al igual que para el mexicano, sanear significa "hacer la cosa sana" libre de gravamen, o sea indemnizar al comprador en caso de que la posesión que debía tener estuviere gravada ya sea por la evicción o por los vicios ocultos.

El Artículo 1475. Del ordenamiento que nos ocupa establece que:
"Tendrá lugar la evicción cuando se prive al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra de todo o parte de la cosa comprada" y asimismo.

¹⁴ Manresa y Navarro, José. Op. citada. p. 180.

"El vendedor responderá de la evicción aunque nada se haya expresado en el contrato".

Los contratantes podrán, sin embargo, aumentar o disminuir o suprimir esta obligación legal del vendedor.

Para el Derecho Español, evicción significa el acto de ser vencido en un juicio del que se tenga una sentencia firme, ejecutoriada, y de este hecho es de donde surgirá la acción de evicción que tiene el comprador, por medio de la cual se buscará obtener el saneamiento. Esta definición es sustraída del Artículo 1475 que enunciamos anteriormente, y del mismo se desprenden los elementos propios de la evicción.

- 1º Privación parcial o total de la cosa
- 2º Por medio de una sentencia firme
- 3º Existencia de un derecho anterior de la compra del objeto.

En el Derecho Español la acción de evicción corresponde al comprador o a sus herederos, quienes la ejercerán contra el vendedor o sus herederos.

El vendedor responderá siempre de la evicción, aunque hubiere pacto en contrario, si se com-

probare que actuó de mala fe, en caso contrario entregará sólo el precio de lo vendido, aunque el comprador hubiere renunciado al derecho de saneamiento; sin embargo, el vendedor no estará obligado si el comprador hubiese hecho la renuncia con conocimiento de los riesgos que consigo trae ésta y sometién^{do}se a sus consecuencias. Artículo 1477 C.C. Español.

Los artículos 1478 y 1479 C.C. Español, marcan las reglas respectivamente, para los casos de evicción total y de evicción parcial.

Para el caso de evicción total el vendedor estará obligado a:

- 1.º La restitución del precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción.
- 2.º Los frutos o rendimientos si se le hubiere condenado a entregarles, el comprador, al que lo venció en juicio.
- 3.º Los costos del pleito que haya motivado la evicción y en su caso, las del seguido por el comprador, para el saneamiento.
- 4.º Los gastos del contrato si los hubiere pagado el comprador.
- 5.º Los daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro re--

creo u ornato. si se vendió de mala fe.

Para el caso de evicción parcial el comprador podrá rescindir el contrato si la parte sobre la que recayó la evicción fuere de tal importancia, que sin ella no se hubiere efectuado el contrato, pero tendrá la obligación a su vez de restituir la cosa sin más gravámenes que los que tuviese al tiempo del contrato. Lo mismo se dá para el caso en que se hubiere comprado varios objetos bajo un precio global, siempre y cuando conste que sin esa parte no se hubiere efectuado el contrato.

Es de hacer notar que el saneamiento sólo podrá exigirse hasta que exista una sentencia ejecutoriada por la que se prive al comprador de la cosa vendida (Artículo 1480 C.C. Español) este es uno de los requisitos necesarios para que se haga efectivo el saneamiento. Igualmente importantes son los siguientes:

1º El vendedor deberá ser notificado de la demanda de evicción (Artículo 1481 C.C. Español).

2º Se le dará la oportunidad al vendedor de ser oído en juicio, para lo que se requiere que el comprador solicite que aquél sea notificado, otorgándosele un término para contestar la demanda (Artículo 1482 C.C. Español): El comprador demandado solicitará dentro del término

que la ley de enjuiciamiento civil señala para contestar a la demanda. - que ésta se notifique al vendedor o vendedores en el plazo más breve posible la notificación se hará como la misma ley establece para emplazar a los demandados. El término de contestación para el comprador quedará en suspenso interino expiren los que para comparecer y contestar a la demanda se señalen al vendedor o vendedores, que serán los mismos plazos que determinan para todos los demandados la expresada ley de enjuiciamiento civil, contados desde la notificación establecida por el párrafo primero de este artículo. Si los citados de evicción no comparecieren en tiempo y forma continuará respecto del comprador, el término para contestar a la demanda.

LA EVICCIÓN EN EL DERECHO FRANCÉS

En el Derecho Francés, como en todas las legislaciones modernas se otorga la garantía de posesión pacífica de la cosa vendida, y sobre vicios ocultos o redhibitorios, como lo norma el artículo 1625 C.C. Francés:

La garantía que el vendedor le debe al comprador tiene dos objetos. El primero consiste en la posesión pacífica de la cosa vendida, el segundo de los defectos ocultos de esa cosa o de los vicios redhibitorios.

El vendedor que no puede cumplir con su obligación deberá hacerla por un medio equivalente, es decir, por medio de una indemnización igual al precio de la cosa vendida, haya actuado de buena o mala fe, palabras que se traducen en la obligación de responder para el caso de evicción.

En el ordenamiento civil Francés se presentan los casos de evicción total y de evicción parcial que son resueltos en la siguiente forma:

El Artículo 1630 C.C. Francés, establece las presentaciones a que se obliga el vendedor en caso de evicción total que son:

1º El precio que recibió por la cosa, aunque el momento de la evicción, ésta se haya deteriorado como lo estipula el Artículo 1631 del propio ordenamiento.

2º Los frutos de la cosa "cuando el vendedor sea obligado a restituirlos al propietario que lo evicciora".

3º Los costos que se originaron por el juicio de evicción y por aquel que hubiere efectuado el adquirente para obtener el saneamiento.

4º Daños e intereses, que se refieren según Colin y H. Capitant,

a la plusvalfa que los gastos hechos para la reparaci3n y mejoramiento de la cosa, que deber3n distinguirse si el vendedor actu3 de buena o de mala fe.

Los artfculos 1634 y 1635 del C.C. Franc3s, establecen que si el vendedor actu3 de buena fe s3lo deber3 reembolzar los gastos 3tiles que se hubieren hecho, y si actu3 de mala fe, estar3 obligado a restituir a3n aquellos gastos efectuados para mejoramiento lujosos o en plan de diversion.

Artfculo 1634 del C.C. Franc3s: El vendedor est3 obligado a reembolzarle al adquirente o a hacer que se le reembolse, por aquel que le impone la evicci3n, todas las repaciones y mejoras 3tiles que hubiera hecho en el fundo.

Asimismo el Artfculo 1635 del C.C. Franc3s establece que si el vendedor, vendiera de mala fe el fundo ajeno, estar3 obligado a reembolzar al adquirente todas las expensas, incluso suntuarias o de recreo, que hubiere hecho en el fundo.

Dentro de la evicci3n parcial distinguen, igualmente, los casos en que esta se d3 sobre una parte esencial o una parte muy importante -

en cuanto al precio, en estos casos el comprador podrá "resolver" o rescindir de la venta, si así lo desea y los casos en que la evicción se presenta sobre una pequeña porción de la cosa vendida, en estos últimos el comprador podrá exigir al vendedor le restituya el precio equivalente a la parte sobre la que recayó la evicción.

Artículo 1637 del C.C. Francés: en el caso de evicción de parte del fundo vendido, si no se rescinde la compraventa, el valor de la parte que el adquirente pierda por la evicción se le reembolsa según tasación en la época de la evicción, y no en proporción al precio total de la compraventa ya sea que la cosa vendida haya aumentado o disminuido de valor.

El ordenamiento que nos ocupa establece en su artículo 1626 que en caso de que no se hubiese pactado la garantía para caso de evicción, el comprador de pleno derecho quedará obligado a responder no sólo por la evicción sino por gravámenes no declarados en el momento del contrato.

Artículo 1626 C.C. Francés: Aunque, con ocasión de la compraventa, no se haya efectuado ninguna estipulación acerca de la garantía, - el vendedor está obligado de pleno derecho a garantizar al adquirente -

por la evicción que sufre en la totalidad o en parte del objeto vendido o por los supuestos gravámenes sobre ese objeto, y no declarados al vender.

Asimismo, dentro de los contratos de compraventa, en el derecho que nos ocupa, se pueden incluir cláusulas en las que se exime al comprador de prestar la garantía para el caso de evicción, que pueden ser cláusulas especiales, y cláusulas generales, estas últimas son limitadas por los artículos 1628 y 1629 del Código Civil Francés para los casos en que se presente la evicción por hechos propios del vendedor o sobre el derecho que este tenía sobre la cosa enajenada, en los que, aunque se halla pactado en contrario, el vendedor responderá por la evicción.

Las cláusulas especiales son aquellas que determinan la no garantía para ciertos casos de evicción, como será por ejemplo, las de servidumbre ocultas, este tipo de cláusulas son más completas como las cláusulas generales, pues también libera al vendedor de hechos propios, a menos que se le compruebe la mala fe.

Artículo 1628 C.C. Francés: Aunque se exprese que el vendedor no quedará sometido a ninguna garantía sigue obligado, no obstante, por la resultante de un hecho que le sea personal; toda convención en contra-

rio será nula.

Artículo 1629 C.C. Francés: En el mismo caso de estipulación de relevo de garantía, el vendedor, en caso de evicción, está obligado a la restitución del precio a menos que el adquirente hubiere conocido, al realizarse la venta, el peligro de la evicción o que haya comprado por su cuenta y riesgo.

LA EVICCIÓN EN EL DERECHO ALEMÁN

Dentro del capítulo "Prestación de garantía de los vicios del derecho", de Kipp, y Wolff y Enneccerus, se menciona: que se equipara a la garantía por caso de evicción y vicios ocultos de los tratadistas del Derecho Mexicano.

Nos señala cuál es del deber de prestación de garantía, y por lo que se refiere a la intención de las partes, nos dice que el vendedor tiene la obligación de transmitir la cosa vendida de manera definitiva; esto es, proporcionarle al comprador una situación jurídica firme. Que él puede definitivamente gozar o poseer la cosa materia del contrato. Haciendo todas aquellas gestiones necesarias para ello, como por ejemplo, la señalada por el Artículo 435 del ordenamiento civil alemán que al margen dice: "El vendedor de una finca o de un derecho sobre una finca está

obligado a prestar a cancelación a su costa los derechos inscritos en el registro que no existen. si en caso de su existencia perjudicaran el derecho a propocionar al comprador." 15

Esta responsabilidad por vicios del derecho que analizamos desa parece, como en nuestro derecho también, por:

- a) Renuncia expresa del comprador, misma que es nula si el vicio, en este caso la existencia de un mejor derecho, era ya conocido por el vendedor y dolosamente la ocultó al adquirente. El Artículo 443 del C.C. Alemán nos ilustra este caso, aunque en realidad se habla de saneamiento por vicios ocultos y no para el caso de evicción.

"Artículo 433 del C.C. Alemán: Un pacto mediante el cual es perdonada o limitada la obligación de saneamiento que incumbe al vendedor según los párrafos Artículos 433 a 437 y 439 a 442 a causa de un vicio en el derecho, es nulo si el vendedor oculta dolosamente el vicio.

15 Kipp, Wolff y Enneccerus. Tratado de Derecho Civil, t. II, vol. 2.º p. 42 y ss.

b) Cuando al ejecutarse el contrato el comprador tuviere conocimiento de la existencia de derechos anteriores al suyo, de la índole que fuere comprendiendo también aquellos que fueren motivo de evicción en este caso la responsabilidad del enajenante puede ser convenida, aumentarse o disminuirse siempre que medie buena fe por parte de ambos contratantes.

c) Y por último en el supuesto de que la cosa fuese enajenada en virtud de embargo o subasta judicial".

Es conveniente señalar que dentro del Derecho Alemán se hace referencia a los derechos del comprador, en particular. Y nos dice que en el caso de que el vendedor no cumpliera las obligaciones a que queda sujeto. El derecho común sólo otorgaba al comprador una pretensión de indemnización cuando fuese privado en todo o en parte, de la cosa o del derecho por virtud de sentencia judicial. Sin previa evicción sólo tenía esa prestación excepcionalmente.

En el Derecho Alemán el vendedor está obligado a la transmisión de la propiedad y si se trata de la venta de un derecho, a procurar ese derecho.

Esta obligación tiene concretamente como contenido el siguiente:

Artículo 433 C.C. Alemán. Por el contrato de compraventa el -
vendedor de una cosa se obliga a entregar la cosa -
al comprador y a proporcionarle la propiedad de la
misma. El vendedor de un derecho está obligado a
proporcionar el derecho al comprador y, si el dere-
cho faculta a la posesión de una cosa, a entregarle
la cosa. el comprador está obligado a pagar al ven-
dedor el precio pactado y a recibir la cosa compra-
da.

Artículo 434 C.C. Alemán. El vendedor está obligado a proporci-
onar al comprador el objeto vendido libre de dere--
chos que puedan hacerse valer por terceros. Con-
tra dicho comprador.

Es decir el Código Civil alemán considera la responsabilidad por un vicio en el derecho (sea el caso que se presente la evicción) no como consecuencia de un deber especial de garantía. Sino como una parte del cumplimiento del contrato. Ya que al firmar la compraventa, el enajenante se obliga, entre otras cosas, a lo dispuesto por el Artículo 434 del

C.C. alemán antes citado, por lo tanto en caso de darse la evicción se -
sujetarán las partes a las reglas del incumplimiento de las obligaciones
recíprocas.

C) Observaciones personales

Del análisis efectuado sobre la evicción en España, Francia y -
Alemania. comparativamente con el Derecho positivo mexicano, despren
demos las observaciones siguientes:

1) Las diferentes legislaciones han visto la necesidad de garanti-
zar la posesión pacífica de las cosas enajenadas. creando normas ten--
dientes a satisfacer dicha necesidad.

2) Los derechos español y francés, al igual que el Derecho mexi-
cano han estructurado en forma similar las normas mencionadas, conte-
niendo los mismos elementos para que se de la evicción, se precisa:

a) Que haya transmisión de una cosa.

b) Juicio seguido contra el adquirente por la persona que tenga so
bre la cosa, un derecho anterior a la transmisión de la misma;

o bien juicio seguido por el adquirente contra la persona que -
tenga la posesión de la cosa.

c) Sentencia dictada en ese juicio.

d) Que en esa sentencia se condene al adquirente a devolver la
cosa al actor en el juicio; o se declare improcedente la deman-
da del adquirente.

e) Que la sentencia cause ejecutoria.

3) El Derecho Alemán, por el contrario, no ubica al saneamien-
to para el caso de evicción como una garantía, como un deber indepen--
diente del cumplimiento del contrato, sino que al sobrevenir un vicio en
el derecho que se enajenó, las partes deberán sujetarse a las reglas del
incumplimiento de obligaciones.

Ahora bien, estudiadas las legislaciones anteriores tenemos que
dentro del Derecho Moderno es indispensable ofrecer al comprador una
garantía por medio de la cual éste pueda gozar libremente de su propie-
dad; tan es así, que en todas aquellas legislaciones de países que tienen
como base económica el sistema capitalista, lo han estimado así regu--

lando claramente la garantía del saneamiento para el caso de evicción.

Es lógico que en países bastante poblados existan múltiples casos de quienes o quien se ostente como legítimo propietario de una cosa, no sólo sea en realidad por variadas causas, como puede ser la prescripción, o una herencia o los terrenos ejidales, sobre los que en nuestros derechos, se presenta en mayor la evicción.

Más adelante en los títulos IV y V se expone ampliamente nuestro criterio referente a la evicción y los cambios que consideramos debieran hacerse para mejorar esta garantía en beneficio de los contratantes.

CAPITULO IV

LA EVICCIÓN EN EL DERECHO MEXICANO

A) Concepto que sobre la evicción tienen los autores mexicanos

Para poder analizar la evicción en el Derecho Positivo mexicano es conveniente estudiar el concepto que se tiene de la misma dentro de la doctrina mexicana. Para ello expondremos los criterios y definiciones de los maestros Manuel Borja Soriano, Rafael Rojas Villegas y Ernesto Gutiérrez y González.

"Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia de causa ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición".¹⁶

De este concepto desprendemos con facilidad una serie de elementos que nos permitan tener un criterio más amplio y analizar nuestro ordenamiento civil.

1. Se presenta básicamente un sujeto que enajena y otro que adquiere.
2. Un tercero que demuestra tener un mejor derecho anterior a la adquisición sobre la cosa materia del contrato.

¹⁶ Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones, t. II, tit. VII. México, D.F.

3. La existencia de una sentencia que haya causado ejecutoria.

El maestro Borja Soriano ubica el saneamiento, consecuencia del surgimiento de la evicción, como una responsabilidad civil fundando su afirmación en que el enajenante, al transmitir la propiedad de una cosa al adquirente se obliga a procurar la posesión pacífica de la misma, obligación que incumple llegando el supuesto de presentarse un tercero con mejor derecho que prive, mediante sentencia ejecutoriada, de la cosa al adquirente, y por lo tanto debieran aplicársele los preceptos generales sobre responsabilidad civil.

Dicha responsabilidad consiste en la obligación que tiene una persona de indemnizar a otra los daños y perjuicios que se le cause, asienta el maestro Borja Soriano.

A dicha responsabilidad nuestro Código Civil la denomina saneamiento, estando acorde con el razonamiento doctrinal del autor antes mencionado.

El maestro Rojina Villegas ubica a la evicción dentro de las obligaciones de dar, lo que motiva el surgimiento de dos tipos de responsabilidades -dado el caso en que se incumpliera con las obligaciones con-

traídas por diferentes motivos que se analizarán más adelante- una de estas responsabilidades es aquella que surge por evicción.

Hay evicción -nos la define tomando en consideración al Artículo 2119 del C.C. vigente- cuando el que adquiere una cosa es privado en todo o en parte de ella por sentencia ejecutoriada y en razón de un derecho de tercero anterior a la adquisición.

En su definición extrae diversos conceptos a saber:

a) La evicción se presentará solamente en las obligaciones translativas de dominio, su funcionamiento se encuentra en los artículos siguientes:

Artículos 2283 C.C. vigente; "El vendedor está obligado:

- I. A entregar al comprador la cosa vendida.
- II. A garantizar las calidades de la cosa.
- III. A prestar la evicción".

Artículo 2329 del C.C. vigente. "El permutante que sufra evicción de la cosa que recibió en cambio podrá reivindicar la que dio si se haya aún en poder del otro -

permutante, o exigir su valor o el valor de la cosa que se le hubiere dado en cambio, con el pago de daños y perjuicios”.

Artículo 2351 del C.C. vigente. "El donante sólo es responsable de evicción si expresamente se obligó a prestarla”.

b) Que mediante una sentencia ejecutoriada el adquirente haya sido privado total o parcialmente de la cosa enajenada (Artículo 2119 C.C. vigente).

c) Que esta privación tenga lugar en virtud de existir un tercero con mejor derecho anterior al contrato (Artículo 2119 C.C. vigente).¹⁷

El autor que analizamos concretiza afirmando que no habrá evicción cuando el adquirente es molestado por vfas de hecho, o por sentencias no ejecutoriadas.

La consecuencia o efectos del cumplimiento de los elementos anteriores es el surgimiento de un deber: sanear al adquirente, sanear sig

¹⁷ Rojina Villegas. Rafael. Compendio de Derecho Civil III, t. III. T. General de las obligaciones. México. D. F.

nifica como ya se habfa mencionado anteriormente, indemnizar.

Por último, el maestro Gutiérrez y González, considera a la evicción como: Un derecho de la víctima del hecho ilícito que se comete al violar un contrato: exigir el saneamiento para el caso de evicción.

Primeramente, nos dice que es correcto afirmar que se comete un hecho ilícito, no sólo cuando de plano se incumple la obligación, negándose a ejecutarla, sino también cuando una conducta no está de acuerdo con lo que dicta la voluntad de las partes en el contrato, la buena fe, los usos y la ley.

"Es ilícito -afirma- querer cumplir con una obligación traslativa de dominio cuando la cosa materia del contrato no es del enajenante, ya sea en todo o en parte, por existir un mejor derecho anterior al suyo, es decir, se pretende que el que adquiere una cosa no sea privado de la misma obteniendo en dominio legítimo que además sea protegido y amparado por la ley".¹⁸

Asimismo se comprobará que el deudor transmitió algo que no era de su propiedad realizando una conducta ilícita al incumplir con la obligación de dar una cosa de su propiedad o que pudiera disponer de

¹⁸ Gutiérrez y González, Ernesto, Op. citada, p. 521.

ella conforme a derecho, si más tarde quien la ha recibido es privado de ella por un tercero con un derecho certificado judicialmente.

En este caso dice el autor, la víctima del hecho ilícito sufre evicción, por parte del legítimo titular de la cosa basada: su afirmación en el texto del Artículo 2119 C.C. vigente de los conceptos vertidos se extraen los siguientes elementos:

- a) Transmisión de una cosa.
- b) Juicio seguido contra el adquirente por parte de un tercero que pretenda demostrar que tiene sobre la cosa un derecho anterior a la adquisición.
- c) La necesidad de que exista una sentencia dictada en ese juicio.
- d) Que en esa sentencia se condene al adquirente a devolver la cosa al actor en el juicio.
- e) Y como requisito indispensable que la sentencia cause ejecutoria.

Como se observa, los autores mexicanos consideran a la evicción como un hecho ilícito que traerá como consecuencia una responsabilidad civil, el saneamiento. Los tres autores consultados definen a la evicción y a su consecuencia fundando básicamente sus conceptos en los artículos correspondientes en el capítulo segundo denominado: Incumplimiento de las obligaciones, de nuestro Código Civil para el D.F. vigente.

B) Análisis del capítulo II de la sección denominada: "Incumplimiento de las obligaciones" del título IV del Libro IV del Código Civil para el Distrito Federal, vigente

El legislador y la doctrina mexicana han sido congruentes al tratar a la evicción y a sus elementos puesto que en el capítulo correspondiente de nuestro Código Civil vigente encontramos lo siguiente:

1. Se presenta la evicción cuando el adquirente fuere privado de la cosa enajenada, mediante sentencia ejecutoriada (Art. 2119 C.C.).

2. La existencia de un mejor derecho anterior al contrato traslativo de dominio (Art. 2119 C.C.).

3. La obligación de todo enajenante de responder civilmente para el caso en que se presente la evicción (Art. 2120 C.C.) independiente-mente de si se pacta o no el contrato, dando pie a que la voluntad de las partes puedan aumentar o disminuir o inclusive nulificar dicha responsabilidad . (Art. 2121 C.C.), siempre y cuando hubiere buena fe por parte del enajenante (Art. 2121 C.C.).

4. Regula los casos de evicción parcial o total (Art. 2119 C.C.) y las obligaciones del enajenante ante la presencia de cualquiera de ellas (Art. del 2125 al 2134), regulando aún el caso de evicción sobre una cosa de dos o más que se enajenan si no se fijó el precio unitario de las mismas (Art. 2130 C.C.), dando la posibilidad al adquirente en estos casos de evicción parcial de elegir entre el saneamiento o la rescisión del contrato.

5. Prevé la buena y la mala fe por parte de los contrarantes y las obligaciones y responsabilidades de cada uno respecto de su proceder.

6. Observemos también que el legislador reguló en el articulado la posibilidad de exigir la responsabilidad del enajenante por medio de la vfa judicial y los requisitos procesales que deben llevarse para, que -

se dé la evicción, por un lado, y para exigir el saneamiento, por el otro, surgiendo las acciones rescisorias y de indemnización (Art. 2119, 2124, 2125 y 2139 C.C.). Sin embargo, si se observa detenidamente este capítulo resulta que encontramos varios errores de clasificación, por un lado que hace oscuros los conceptos de saneamiento, de evicción y de vicios ocultos: esto, para las personas que no han sido instruidas con un criterio jurídico. No debería suceder, ya que se supone que cualquier persona puede defender sus derechos por sí misma; por consiguiente, ¿nos hacemos la interrogante ¿Cómo lo logrará si ni siquiera se le presentan claramente sus derechos y obligaciones?

Por otro lado, consideramos también que el legislador dejó graves lagunas, quizá con la intención de que los juzgadores interpretarán la ley mas sin embargo, no dan armas o elementos suficientes para hacerlo.

Esta sección "del incumplimiento de las obligaciones" debería contener tres capítulos: el primero, "Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones"; como preámbulo, dando a conocer la responsabilidad civil de los contratantes y definiendo cómo lo hace, los conceptos básicos para comprenderla. El capítulo segundo se debería denominar "De la evicción", únicamente y comprender los artículos del 2119 al 2141 de

nuestro C.C. vigente. Y un tercer capítulo denominado "De los vicios ocultos" comprendiendo del Art. 2142 al 2162 de nuestro C.C. vigente para el Distrito Federal.

Lo anterior lo derivamos del Código Civil vigente el título del capítulo, "De la evicción y saneamiento" en el cual deja entender que la evicción es una cosa con sus consecuencias jurídicas propias, y el saneamiento es otra y ambas independientes y autónomas entre sí. Posteriormente, de la lectura del artículo de dicho capítulo, se entrevé que el saneamiento es una indemnización que viene a consecuencia de la evicción y de la presencia de vicios ocultos; más adelante se vuelve a oscurecer en forma definitiva cuando el legislador emplea este concepto de vicios ocultos, surgiendo las interrogantes ¿Se da el saneamiento sólo para la evicción? ¿La evicción es únicamente una acción ejercitada por un tercero con mejor derecho sobre el objeto enajenado o es también un vicio oculto de la propia cosa? ¿El vicio oculto es consecuencia de la enajenación o es algo autónomo? ¿Qué se entiende por vicio oculto? Interrogantes y confusiones que se evitarían si la clasificación y el enunciado del capítulo estuviera como se propone al inicio de este título.

Por otro lado vemos que el legislador no completó la idea al no responder a la pregunta: y ¿Si el enajenante fuere insolvente al tiempo -

de la evicción, cómo va a responder? Debieran, pues, añadirse al capítulo que nos ocupa, dos artículos más que regularan esta situación, amparando aquellos casos en que se actuase de buena y de mala fe, de la siguiente forma:

En caso de que el enajenante fuere insolvente y hubiere actuado de buena fe, consideramos que quedará libre de la obligación de sanear la cosa, pues no tiene con qué responder. Pero si actuó de mala fe estamos entonces en presencia de un tipo penal que es el fraude, ya que el enajenante obtuvo un lucro indebido engañando al adquirente respecto de la propiedad de la cosa o se aprovechó del error en que éste se hallaba, debiéndose regular qué procedimientos se deben efectuar y sobre todo aclarar en este caso, como en los demás en que exista mala fe, que estamos en presencia de un tipo penal, porque en caso contrario estaremos frente a una deuda puramente civil y constitucionalmente no se puede privar de la libertad personal por deudas de esta índole, quedando impune quien ha obrado ilícitamente.

Además, debería añadirse un artículo que nos remitiera a los contratos traslativos de dominio en que se está obligando a responder de la evicción, ya que al emplear los vocablos enajenante y adquirente, se llega a suponer que esta responsabilidad sólo se presenta en la compra-

venta, y sin embargo, más adelante vemos que el donante también se obliga a ella, al igual que el mutuante o los contratantes en el caso de permuta.

Surge, además, otra interrogante respecto de los artículos 2138 y 2139 de nuestro ordenamiento civil: ¿Los gravámenes son también considerados como evicción o son únicamente elementos con la misma consecuencia? En mi opinión estos artículos deberían estar incluidos dentro del capítulo I del título sexto "De las servidumbres" del libro segundo del Código Civil y no dentro del capítulo que nos ocupa, o en todo caso incluirse dentro del capítulo I de la sección que nos ocupa, ya que si bien se trata de un incumplimiento de una obligación no se puede afirmar que el adquirente ha sido privado del todo o parte de la cosa enajenada por medio de una sentencia ejecutoriada y en razón de un mejor derecho anterior al contrato.

Por otro lado, sería necesario especificar qué se hará cuando este mejor derecho llegue a surgir posterior a la realización del contrato pero anterior a la entrega de la cosa, como en el caso de una adquisición por prescripción de un tercero respecto de la cosa enajenada, cuya declaratoria sea posterior a la fecha de realización del contrato pero anterior a la entrega de la misma; para resolver este caso se nos debería remitir

específicamente al Art. 2288 del C.C. y obligar al enajenante aún en este caso a responder por evicción.

Artículo 2288 C.C. El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato".

Otro punto en el que el legislador deja una laguna es en el hecho de no mencionar si la evicción se da únicamente para bienes inmuebles - o también para bienes muebles, punto que se oscurece al mencionar en el Art. 2138 del C.C. "si la finca se enajenó", en este aspecto - nos inclinamos a pensar que a pesar de la mención del artículo citado y dado los elementos que presenta la evicción, se puede dar para los dos - tipos de bienes.

C) Proceso ordinario para el caso de evicción

En este punto se deben analizar las dos acciones que surgen del fenómeno de la evicción; primero, la que ejercita el poseedor del título legítimo contra el poseedor de la cosa (adquirente) y segundo, la acción que ejercita éste último contra quien le enajenó para hacerse el saneamiento, mismo que no está expresamente regulado en nuestro Código. -

pero que se desprende del mismo ya que el saneamiento es una obligación del enajenante que puede hacerse cumplir por medios legales; esta acción sería la Actio empti que se describió al analizar la evicción en el Derecho Romano.

Al requerirse como elemento de la evicción la existencia de una sentencia ejecutoriada en favor de un tercero que prive de la cosa al que adquirió nos remite inmediatamente a pensar que debe existir un proceso Ordinario Civil en donde al actor será quien posea el justo título sobre la cosa, y el demandado será el adquirente, supuesto que se desprende del Art. 2124 C.C., "El adquirente, luego que sea emplazado debe denunciar el pleito de evicción al que enajenó", apareciendo en esta forma una tercera persona: el enajenante. Esta tercera persona que indudablemente toma parte en el juicio, debe aportar al procedimiento todas aquellas pruebas idóneas requeridas para demostrar que él tenía un título que supuestamente era legítimo, (empleo el vocablo "supuestamente", en virtud de que la certeza sólo se tendrá, al momento de la sentencia ejecutoriada).

Nuestra legislación establece con justicia la obligación para el adquirente, de notificar al enajenante del pleito de evicción, pues éste último quien pudo haber actuado de buena fe, y que tendrá la posibilidad

de demostrar esta buena fe, y en dado caso ser poseedor del justo título sobre la cosa enajenada.

Los artículos 2132 y 2137 C.C., nos trasladan a la figura del allanamiento por parte del enajenante reconociendo el mejor derecho del actor en el pleito. Este reconocimiento podrá hacerse al conocer del emplazamiento o durante el procedimiento, siendo responsable el enajenante, de acuerdo a los artículos citados, únicamente por los gastos que se causen hasta la fecha del reconocimiento sin importar el resultado del juicio. Remitiéndonos el Art. 2132 C.C., a la posibilidad del enajenante de librarse de la obligación anterior, por medio de la consignación en caso de que el adquirente no quiera aceptar el pago.

En dado caso de continuarse el pleito hasta la sentencia ejecutoriada, y que dicho fallo se dicte a favor del actor en el procedimiento, el enajenante se obligará a indemnizar en los términos de los Arts. 2125, 2126, 2127 C.C.

Pero el enajenante no responderá de la evicción aunque el fallo se halla dictado en su contra, si así se hubiere convenido, si el adquirente obró de mala fe, si no fue notificado del pleito, si el adquirente y el que reclama pactan sin consentimiento del que enajenó y si la evicción surgió

por culpa del que adquirió, de acuerdo a lo estipulado por el Art. 2140 - C.C.

Estando en este punto presentamos un interrogante que sucede si el fallo judicial priva al adquirente de la cosa y el que enajenó no quiere cumplir, surge pues la acción empti mediante la cual el adquirente podrá demandar, no en vfa ordinaria sino en vfa ejecutiva, la indemnización a la que tiene derecho en los términos del Art. 2125 y siguientes del C.C. vigente.

Por otro lado el ordenamiento que nos ocupa da lugar, además - de las acciones de indemnización que analizamos, las acciones rescisorias, para el caso de que la evicción sea parcial y no total (Art. 2134 C. C.) "cuando el adquirente sólo fuere privado por la evicción de una parte de la cosa adquirida, se observará respecto de esta las reglas establecidas en este capítulo a no ser que el adquirente prefiera la rescisión del contrato".

D) Importancia de la evicción en nuestro Derecho

Esta figura tiene una gran importancia como protección a los contratantes dentro del derecho civil, en especial respecto de los contratos

traslativos de dominio como ya se habfa enunciado anteriormente.

Fundamentamos nuestra afirmación en los diferentes artículos - que regulan las obligaciones de los contratantes a lo largo de la sección correspondiente dentro del mismo Código Civil a saber:

En la compraventa el vendedor se obliga en los términos del artículo 2283 C.C. vigente a:

- I. Entregar al comprador la cosa vendida.
- II. Garantizar las calidades de la cosa.
- III. Prestar la evicción."

Considerando que la compraventa es el contrato de mayor relevancia por el número de transacciones de este tipo que se dan a diario - empezamos a vislumbrar la importancia de esta figura.

Dentro de la permuta también encontramos el derecho del permuante que sufre evicción o ser saneado en los términos que a él le convenga conforme a lo establecido por el Art. 2329 C.C. Aún al donante se puede llegar a obligar a prestar la evicción en los términos del Art. 2351 C.C.

En cuanto al mutuo, si bien el Código Civil no especifica claramente la obligación del mutuante de responder en los casos de evicción, el maestro Rojina Villegas, fundamentándose en el Art. 2390 C.C. considera que al ser un contrato traslativo de dominio el mutuante se obliga conforme a la regla general en caso de que el mutuario sea privado de la cosa por una sentencia ejecutoriada y en razón de un derecho anterior a la traslación del dominio. Pero por otro lado al momento de la restitución del mutuo, dice el autor, que el mutuario está obligado en los mismos términos al saneamiento, en caso de que el mutuante sufra evicción, en razón de un derecho anterior a la restitución.

Independientemente de la relevancia que esta figura puede tener como protección puramente civil para el contratante adquiere a la luz del derecho agrario dimensiones majestuosas, pues es de todos conocidos que México, desde la revolución ha dado un enfoque importante al agrarismo. La evicción, en los últimos años, se viene observando en un porcentaje bastante elevado, sobre terrenos afectables que están en poder de compradores que los habfan adquirido de acaparadores que pretendieron liberarse de la responsabilidad, enajenando sus propiedades.

Viendo esta situación un tanto problemática, se estableció en el Código Agrario desde 1940, la obligación de prestar la evicción y sanea-

miento, de acuerdo a las leyes aplicables, en este caso serían las civiles, para los propietarios de predios rústicos que los enajenasen transmitiendo su propiedad a terceros con posterioridad a la fecha de la publicación de la solicitud respectiva de parte de los campesinos, o del acuerdo que inicie de oficio un procedimiento agrario, puesto que en virtud de ello al tercero adquirente será privado de la propiedad que le fue transmitida, ya que todos los contratos que realice el propietario en relación a los bienes que han sido afectados quedan sin efecto. (Art. 218 de la Ley Federal de la Reforma Agraria).

Las autoridades agrarias controlan el problema anterior estableciendo la obligación de comunicar al Registro Público de la Propiedad respectiva, de las resoluciones sobre bienes rústicos en los que haya recaído una solicitud agraria a efectos de que todas las escrituras que expidan los notarios públicos, si se tratare de bienes con situaciones como la descrita anteriormente, conteniendo transcrito literalmente la anotación marginal respectiva en la cláusula llamada "cláusula agraria" (Art. 449 y 450 de la Ley Federal de la Reforma Agraria).

Como se observa, siempre que haya un contrato traslativo de dominio, ya sea regulado por las leyes civiles o en su caso por las leyes agrarias, el adquirente se encontrará bajo el manto protector de las nor

mas reguladoras de la obligación de sanear en caso de presentarse la -
evicción.

CAPITULO V

REGLAS COMUNES

Antes de iniciar este capítulo con los puntos que lo comprenden, es conveniente ubicar la clasificación que hace el licenciado Gutiérrez y González de la evicción, así como los grados de ellas, aclarando que las reglas del saneamiento son las mismas para todos los casos. Se entiende por saneamiento el pago que hace el enajenante de todas las prestaciones a que tiene derecho el adquirente,²⁰ o sean las mismas que especificamos en este título y que el autor citado clasifica a la evicción en dos:

- "a) Evicción en caso de defensa, que se da cuando el adquirente es demandado por el que tiene mejor derecho y es vencido en juicio.
- "b) Evicción en caso de acción, que se da cuando el adquirente demanda la entrega de la cosa a un tercero que la posee, pero no obtiene jurídicamente la entrega de la misma por no tener mejor derecho que el tercero".²¹

²⁰ Rojina Villegas, Rafael. Op. citada t. III, p. 407

²¹ Gutiérrez y González, Ernesto. Op. citada, p. 523

Además, apoyado en el Art. 2119 del C.C. enuncia dos grados de evicción:

- "a) Total, cuando la persona es privada de la totalidad de la cosa
y
- "b) parcial, cuando el adquirente es privado de parte de la cosa,
o en ventas en serie, cuando la evicción recae sobre alguna
unidad".

A) Derechos de quien exige saneamiento por evicción y hubo buena fe del enajenante

En primer lugar se debe aclarar el concepto de buena fe, que es la forma de proceder bajo la propia convicción de estar actuando correctamente, sin artificios para inducir en el error al enajenante, o contratante contrario, y por lo tanto deviene cuando el que enajena, al momento de transmitir la cosa, que creía era suya, y no hubiere realizado la operación de haber sabido que no tenía el título de dueño sobre la cosa. Para este caso el Art. 2126 del C.C. declara que:

Si el que enajenó hubiera actuado de buena fe, estará obligado a entregar al que sufrió la evicción:

I. El precio íntegro que recibió por la cosa.

II. Los gastos causados en el contrato, si fueren satisfechos por el adquirente.

III. Los causados en el pleito de evicción y en el saneamiento.

IV. El valor de las mejoras útiles y necesarias siempre que la sentencia no se determine que el vendedor satisfaga su importe.

En este caso esta plenamente justificada la sanción a que obliga el ordenamiento civil al que actuó de buena fe al momento del contrato, si llegare a darse la evicción, porque:

1. Exista una relación causa a efecto entre el hecho y el daño patrimonial sufrido por el adquirente.
2. Este daño patrimonial surge al momento en que el adquirente sufre el menoscabo de sus bienes al presentarse la evicción.
3. Existe la culpa en sentido estricto por parte del adquirente, considerando que culpa en ese sentido como la falta de previ-

sión y de intención. es decir, sobreviene la culpa cuando no se obra con la debida diligencia provocando la comisión de un hecho ilícito.²²

Elementos constitutivos de la responsabilidad civil que adquiere todo aquel que enajena libremente. Empleamos el vocablo "libremente" ya que el Art. 2141 del C.C. estipula que en casos de ventas por remate judicial, no se obliga al enajenante sino a restituir el precio que se produjo en la venta, si se presenta la evicción.

B) Derechos de quien exige saneamiento y hubo mala fe del enajenante

Se entiende la mala fe como la actitud pasiva o disimulación que guarda una persona frente al error de otra persona que obra o se obliga bajo la influencia del error mencionado. Se define el dolo y la mala fe porque el primero se da en virtud de hechos positivos, y la segunda por una actitud pasiva, sin embargo podríamos afirmar que ambos son lo mismo: el aprovecharse del error en que se encuentra otra persona.

Para el caso en los que se presente la mala fe el Art. 2127 del C.C. declara que:

²² Rojina Villegas. Rafael. Op. citada, t. III, p. 302.

I. Devolverá a elección del adquirente. el precio de la cosa que tenfa al tiempo de la adquisición. o al que tenga al tiempo en que sufra la evicción.

Si se tratara, por ejemplo, de un bien inmueble éste presentará al momento de la evicción un incremento en su valor. el que sufre la evicción elegirá el precio último. pero si se tratara de un bien mueble. por ejemplo un automóvil que se devalúa constantemente. es lógico que se elija el precio del bien al tiempo de la adquisición. Por esto consideramos acertada la facultad que el legislador otorgó al adquirente para elegir entre un precio y otro.

II. Satisfará al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa.

Se entiende por "mejoras voluntarias y de mero placer" aquellas que no se realizan para preservar el bien. sino únicamente en incremento del mismo bien.

III. Pagará los daños y perjuicios. El maestro Rafael de Pina explica que se entiende por daños la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por el incumplimiento de una obligación. Afirma que estos da-

ños y perjuicios son la diferencia entre el valor presente del patrimonio del acreedor y el que debería tener en caso de haberse cumplido correctamente la obligación.

Ahora bien, para concretar podemos decir que: daño será la pérdida experimentada por el acreedor perjuicio los beneficios no percibidos.

Hemos venido viendo en qué forma la Ley ejerce sanciones al enajenante que obra de mala fe, y en la misma forma las aplica al adquirente que obra en igual forma de acuerdo al Art. 2129 del C.C. y a la fracción tercera del Art. 2140 del mismo ordenamiento, que en su parte medular menciona el 2129 que si el que enajena y el que adquiere proceden de mala fe, no tendrá el segundo, en ningún caso, derecho al saneamiento ni a indemnización de ninguna especie y la fracción tercera 2140 dice que si conociendo el adquirente el derecho del que entabla la evicción la hubiere ocultado dolosamente al que enajena, el enajenante no responde por la evicción.

C) Otras reglas comunes

Estas reglas comunes surgen de la pretensión del legislador por

regular todos los supuestos que puedan presentarse al enajenar una cosa sobre la cual no se tenían facultades de propietario, encontrándonos frente a diferentes aspectos como son:

1. Los frutos (se entiende por frutos las utilidades que se extraen de un determinado bien). El Art. 2130 del C.C. estipula que si el adquirente fuere condenado a restituir los frutos de la cosa, éste podrá exigir indemnización al que enajenó.

2. Las mejoras. El Art. 2133 del C.C. determina que las mejoras que hubiere hecho el vendedor, antes de la enajenación, se le tomarán en cuenta de lo que debe pagar, siempre que fueren abonadas por el vendedor.

Respecto de las mejoras hechas por el adquirente ya habíamos establecido con fundamento en los Arts. 2126 y 2127 del C.C. que estas sólo serían exigibles al momento de sancionar si así lo determina la sentencia si fueren útiles y necesarias y el enajenante hubiera actuado de buena fe. en caso contrario se satisfará el importe aún de las mejoras de mero placer o voluntarias.

3. Para el caso en que se reconozca el derecho del tercero que -

reivindica, ya habfa hecho referencia en el título anterior, y tratan sobre esto los Arts. 2132 y 2137 C.C. (página 54) liberando al enajenante de - cualquier obligación posterior, siempre y cuando al tiempo de hacer el reconocimiento, se libere pagando o consignando el precio de la cosa an te el juez.

4. Para los casos de evicción parcial se observan las mismas re glas ya enunciadas, a menos que, como lo estipulan los Arts. 2134 y - 2135 C.C., el que adquiere, prefiera la rescisión del contrato, obligán- dose, en este caso, en los términos del Art. 2136 a devolver la cosa li- bre de los gravámenes que le haya impuesto durante el tiempo que estu- vo en su poder.

CONCLUSIONES

1. LA DOCTRINA MEXICANA HA CONSIDERADO QUE EL SANEAMIENTO POR EVICION ES UNA OBLIGACION EMANADA DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL QUE CONTRAL EL ENAJENANTE EN VIRTUD DE UN HECHO ILICITO QUE VIOLÓ LO ESTABLECIDO POR LAS PARTES EN EL CONTRATO REALIZADO.

Fundamentamos lo anterior en lo dicho en el título primero de "Los Hechos Ilícitos" de la presente tesis, en donde quedó especificado que los hechos ilícitos son fuente de obligaciones, pudiendo surgir este hecho ilícito por una conducta humana culpable - en sentido amplio que se contrapone a un deber jurídico, a un acuerdo contractual o a la manifestación unilateral de la voluntad que la ley sancione, tocando al derecho civil regular la reparación del daño patrimonial ocasionado por el hecho ilícito.

2. ESTA OBLIGACION DE SANEAR PARA LOS CASOS DE EVICCIÓN, ES CONSECUENCIA DE LA OBLIGACION DE ENTREGAR LA COSA INTEGRAL Y PURA QUE TIENE EL ENAJENANTE.

Consideramos lo anterior de lo dicho en el mismo título primero inciso c) en donde especificamos que dentro de las obligaciones que vinculan al enajenante están las que prolongan la obligación de entregar la cosa, constriéndolo a garantizar la posesión útil y pacífica de la cosa materia del contrato abarcando las garantías para el caso de evicción y de vicios ocultos, según lo expuesto por Juliane Bonnecase.

3. EL ANTECEDENTE DE LA EVICCIÓN EN NUESTRO DERECHO LO ENCONTRAMOS EN EL DERECHO ROMANO.

Afirmamos lo anterior con fundamento en la investigación histórica realizada sobre el tema que nos

ocupa en el título segundo, en donde observamos que, a pesar de la evolución que han sufrido los diferentes contratos desde el Derecho Romano hasta nuestros días, los elementos de la evicción tendientes a proteger al adquirente garantizándole la posesión útil, pacífica y duradera de la cosa materia del contrato, otorgándole para ello las acciones específicas que contemplamos en nuestros derechos, tienen su fuente en la evicción del Derecho Romano.

4. LAS LEGISLACIONES ESPAÑOLA, FRANCESA Y MEXICANA TIENEN UN ANTECEDENTE COMUN.

Afirmamos lo anterior en fundamento del estudio comparativo realizado en el título cuarto, en donde observamos que las legislaciones mencionadas regulan a la evicción considerando los mismos elementos.

a) Transmisión de la cosa.

b) Juicio seguido contra el adquirente por un tercero con un mejor derecho anterior a la transmisión de la cosa.

c) Sentencia ejecutoriada condenando al adquirente a devolver la cosa al actor en el juicio; o en su caso declare improcedente la demanda del adquirente.

5. LA EVICCIÓN ES UN ACTO POR MEDIO DEL CUAL EL POSEEDOR DE UN MEJOR DERECHO O LEGÍTIMO TITULAR DE LA COSA ENAJENADA, PRIVA DE ELLA AL SUJETO QUE LA ADQUIRIÓ DE QUIEN NO POSEÍA EL TÍTULO DE DUEÑO, VENCIÉNDOLO EN JUICIO.

El concepto anterior lo fundamentamos en la doctrina analizada y en los artículos correspondientes no sólo de nuestra legislación civil, sino de los demás ordenamientos civiles estudiados.

Con esta definición, pretendemos abarcar los elementos que nuestro Código Civil regula para el surgimiento de la evicción, mismo que ya mencionamos en el punto anterior.

6. SANEAMIENTO ES LA OBLIGACION DE INDEMNIZAR Y CONSISTE EN EL PAGO QUE HACE EL ENAJENANTE DE TODAS LAS PRESTACIONES A QUE TIENE DERECHO EL ADQUIRENTE, SEGUN EL CASO, Y DE ACUERDO CON LAS LEYES CORRESPONDIENTES.

Decimos que será según el caso en virtud de que la obligación de sanear será tanto para la aparición de vicios ocultos o del surgimiento de la evicción.

7. EL ENAJENANTE PUEDE LIBERARSE DE RESPONDER DE LA EVICCIÓN AUNQUE EL FALLO JUDICIAL SEA EN SU CONTRA.

El Código Civil mexicano vigente da esta posibilidad si así lo hubieren convenido las partes. si el adquirente obró de mala fe. si el enajenante no fue notificado del pleito. si el adquirente y el que reclama pactan sin consentimiento del que enajenó y si la evicción surgió por culpa del que adquirió. de acuer-

do a lo afirmado en el título cuarto de la presente tesis en su inciso c.

8. NUESTRO ORDENAMIENTO CIVIL NO POSEE UNA CORRECTA CLASIFICACION DEL TEMA QUE NOS OCUPA.

Lo anterior lo afirmamos en virtud del análisis realizado en el título cuarto, en donde proponemos una posible clasificación, para evitar que en las personas no doctas en materia jurídica le surjan dudas sobre sus derechos y obligaciones al contratar con sus semejantes.

Resumiendo la clasificación que se propone es la siguiente:

La sección del "Incumplimiento de las obligaciones" del título IV del libro IV del C.C. debe contener tres capítulos:

I. Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones.

II. "De la evicción". conteniendo los artículos - del 2119 al 2141 del C.C. vigente.

III. "De los vicios ocultos", comprendiendo los - artículos del 2142 al 2162 del C.C. vigente.

9. NUESTRO ORDENAMIENTO CIVIL NO AMPARA TODAS Y CADA UNA DE LAS CONSECUENCIAS DE LA EVICCIÓN. DEJANDO POR TANTO LAGUNAS AL RESPECTO.

Fundamentamos lo anterior en la propuesta siguiente:

Incluir un artículo en donde se especifique que la evicción puede darse sobre bienes muebles e inmuebles, ya que sería de utilidad práctica.

10. Del estudio realizado en la Constitución y de la observación de los fenómenos económicos y sociales que se han dado en últimas décadas en nuestro país, sobre todo en el campo de la propiedad rural, podemos afirmar sin temor de equivocarnos que la evicción está adquiriendo una reelevante importancia, ya que el presunto afectado, al transmitir la propiedad indebidamente a un tercero, cae en el supuesto del Artículo 218 de la Ley Federal de Reforma Agraria con indudables perjuicios para él y el adquirente.

BIBLIOGRAFIA

ARANGIO RUIZ, VICENZO. - ISTITUZIONI DI DIRITTO ROMANO.
EDITORIAL EUGENIO JOVENÈ 8a. EDICCIÓN. - NAPOLES.

BASASSI, LUDOVICO. - LA TEORIA GENERALE DELLE OBBLIGAZIONI. VOL. III. EDITORIAL GIUFFRÈ. 2a. EDIC. MILANO.

BONNECASE, JULIENE. ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL. t. II.
EDITORIAL JOSE M. CAJICA LA EDICCIÓN. PUEBLA.

BORJA SORIANO, MANUEL. - TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES. t. II. EDITORIAL PORRUA. - 2a. EDIC. MEXICO.

COLIN ET H. CAPITAN Y AMBROISE. COURS ELEMENTAIRE DE DROIT CIVIL FRANCAIS. t. II. EDITORIAL DALLOZ. 4a. EDIC. PARIS.

CRISTOBAL MONTES, ANGEL. CURSO DE DERECHO ROMANO DERECHO DE OBLIGACIONES. EDITORIAL FACULTAD DE DERECHO UNIVERSIDAD CENTRAL DE VENEZUELA. CARACAS.

D'ORS ALVARO. DERECHO ROMANO PRIVADO. EDICIONES UNIVERSIDAD DE NAVARRA. ESPAÑA.

ENNECCERUS LUDWING Y DIPP THEODOR. TRATADO DE DERECHO CIVIL. TOMO II DERECHO DE OBLIGACIONES 2. TRADUCCIÓN DE LA 35a. EDICION ALEMANA POR PEREZ GONZALEZ - BLAS Y AGUER JOSE. EDITORIAL BOSH. 2a. EDICCIÓN BARCELONA.

GUTIERREZ Y GONZÁLEZ ERNESTO. DERECHO DE LAS OBLI-
GACIONES. EDITORIAL CAJICA. 3a. EDICCIÓN. PUEBLA.

MANRESA NAVARRO JOSE MARIA. COMENTARIOS AL CODIGO
CIVIL ESPAÑOL. t. X. EDITORIAL REUS. 3a. EDIC. MADRID.

PEÑA GUZMAN ARGÜELLO. DERECHO ROMANO. EDITORIAL
TIPOGRAFICA EDITORA ARGENTINA. 2a. EDICCIÓN. BUENOS
AIRES.

PETIT. EUGENE. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMA-
NO. EDITORIAL NACIONAL. TRADUCCION DE LA 9a. EDIC--
CIÓN FRANCESA. MEXICO.

RIPERT. JORGE Y PLANIOL. MARCEL. TRATADO PRACTICO DE
DERECHO CIVIL. FRANCES. TOMOS 6. 8 y 10. EDITORIAL CUL-
TURAL. HABANA.

ROJINA VILLEGAS. RAFAEL. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL.
t. III. TEORIA DE LAS OBLIGACIONES. EDITORIAL PORRUA. -
4a. EDICCCION. MEXICO.

RUGGIERO. ROBERTO DE. INSTITUCIONES DE DERECHO CI-
VIL. TOMO II, VOL. 1º. INSTITUTO EDITORIAL REUS. TRA-
DUCCION DE LA 4a. EDICCIÓN ITALIANA. MADRID.

SANCHEZ MEDAL, RAMON. DE LOS CONTRATOS CIVILES. -
2a. EDICCIÓN. MEXICO, D.F. EDITORIAL PORRUA, S.A.