

336
29



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

EL PROCEDIMIENTO PARA RECLAMAR EL
SANEAMIENTO EN CASO DE EVICION

T E S I S

Que para obtener el Titulo de
LICENCIADO EN DERECHO

P r e s e n t a

SUSANA DEL ROCIO GONZALEZ SORIANO



FALLA DE ORIGEN



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 está 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.

INDICE

INTRODUCCION

CAPITULO PRIMERO

MARCO TEORICO Y LEGAL DE LA GARANTIA DE SANEAMIENTO EN CASO DE EVICCIÓN

A.- Antecedentes en el Derecho Romano de la garantía de saneamiento en caso de evicción	1
B.- Concepto de evicción	8
C.- Elementos de la evicción	11
D.- Tipos de evicción y sus efectos	17
E.- Modalidades aplicables a los efectos de la evicción	23
F.- Concepto de saneamiento.....	25
G.- Reclamación del saneamiento	27
H.- El saneamiento en los casos de buena y mala fe	32
I.- La responsabilidad de evicción en los remates judiciales	35
J.- Regulación de la figura de evicción en los diferentes contratos ...	37

CAPITULO SEGUNDO

EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN EN LA VENTA DE COSA AJENA

A.- Fundamento de la garantía de saneamiento en caso de evicción	41
a) Tesis que la derivan del incumplimiento del contrato necesariamente válido de venta de cosa ajena	42
b) Tesis que la derivan del incumplimiento de una obligación	43
c) Crítica a la validez de la venta de cosa ajena	45
B.- La reparación del daño en la venta de cosa ajena	48

CAPITULO TERCERO

EL PROCEDIMIENTO

A.- Consideraciones generales sobre el procedimiento	49
B.- El pleito de evicción	52
a) La demanda basada en un derecho anterior	53
b) Posibles actitudes del comprador o demandado	58
c) Denuncia del pleito de evicción al vendedor	60
d) Contestación de la demanda	64

e) De las pruebas	67
f) Los alegatos	79
g) Sentencia	80
C.- Medios de impugnación	85
D.- Ejecución	91

CAPITULO CUARTO

CRITERIOS JURISPRUDENCIALES

A.- Ideas generales sobre la jurisprudencia	96
B.- Tesis referentes a la evicción	100
C.- Tesis referentes al saneamiento	106
D.- Tesis referentes a la venta de cosa ajena	108

CONCLUSIONES	111
BIBLIOGRAFIA	113

INTRODUCCION

Toda persona que adquiere un bien desea poder disfrutar de lo adquirido de manera pacífica y permanente y cuando es perturbado sin ningún derecho por alguien, la ley nos otorga medios de defensa, pero qué ocurre cuando la perturbación proviene de una sentencia en la cual se declara que hay un tercero con mejor derecho sobre el bien que hemos adquirido.

Esta interrogante nos motivo a profundizar sobre el tema de la evicción, pero no sólo nos interesa saber en que consiste la evicción, sino que necesitábamos una respuesta al qué hacer en este caso, por lo que decidimos estudiar el procedimiento para exigir el saneamiento en el caso de evicción.

La doctrina ha sostenido que cuando un objeto es adquirido, el vendedor no cumple su obligación con el solo hecho de entregar la cosa, sino que debe procurar al adquirente las condiciones de seguridad actual y futura, que ofrezcan la posibilidad de gozar el bien tranquila y permanentemente, y en el supuesto de que no cumpla su obligación, debe al adquirente una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados.

Con el propósito de alcanzar nuestro objetivo de estudio, hemos dividido el presente trabajo en cuatro capítulos.

El primer capítulo es el marco teórico y legal de la garantía de saneamiento en caso de evicción; iniciamos este capítulo con los antecedentes de esta figura en el Derecho Romano, ya que como sabemos nuestro Derecho Civil sigue

en gran medida la tradición romana, y es aquí donde encontramos los orígenes de lo que hoy conocemos como saneamiento por evicción.

Continuamos señalando los conceptos, los elementos, los tipos de evicción, y sus efectos, y una vez que conocemos esta figura, pasamos al análisis del saneamiento, aquí incluimos conceptos, así como quien puede exigirlo y también lo que se engloba dentro de esta indemnización, y por último señalamos la forma en que se regula esta figura en los diferentes contratos, porque como veremos, aunque la tradición histórica señalaba la garantía de saneamiento por evicción como característico de la compraventa, esta figura, se hace aplicable a otros contratos traslativos a título oneroso e incluso a título gratuito.

En el segundo capítulo nos referimos en forma especial al saneamiento por evicción en la venta de cosa ajena, por ser este el caso más frecuente en que se puede dar la evicción, y por lo tanto, nos vemos en la necesidad de buscar el fundamento de la garantía, para saber en base a que se puede exigir la indemnización, si entendemos en principio que se trata de un contrato afectado de nulidad.

En el capítulo tercero, se hace referencia al procedimiento para exigir el saneamiento, y como el pleito de evicción se lleva en un juicio ordinario hemos señalado las etapas de este juicio, y lo característico de cada una, hacemos también un breve análisis de los medios de impugnación y por último pasamos a la ejecución de sentencia.

III

En el cuarto capítulo citamos algunas tesis o criterios jurisprudenciales, creemos que este último capítulo es indispensable en todo trabajo de investigación jurídica, ya que la jurisprudencia en México tiene una función creadora y su conocimiento es de gran valor para el estudioso del derecho.

CAPITULO PRIMERO

MARCO TEORICO Y LEGAL DE LA GARANTIA DE SANEAMIENTO EN CASO DE EVICION

A.- Antecedentes en el Derecho Romano de la garantía de saneamiento en caso de evicción. B.- Concepto de evicción. C.- Elementos de la evicción. D.- Tipos de evicción y sus efectos. E.- Modalidades aplicables a los efectos de la evicción. F.- Concepto de saneamiento. G.- Reclamación de saneamiento. H.- El saneamiento en los casos de buena y mala fe. I.- La responsabilidad de evicción en los remates judiciales. J.- Regulación de la figura de evicción en los diferentes contratos.

A. - Antecedentes en el Derecho Romano de la garantía de saneamiento en caso de evicción.

El hombre a lo largo del tiempo ha tratado de asegurar que los bienes que adquiere para su uso, goce o disfrute, los pueda poseer de una manera pacífica y plena, pero no siempre es realizable esta finalidad, pues inclusive de una manera legal puede ser privado del bien adquirido, es por esto que para protegerle de tal eventualidad ha creado una figura jurídica que pueda indemnizarle por esa pérdida, misma que estudiaremos en el presente trabajo.

El origen de la figura del saneamiento en caso de evicción lo encontramos en el Derecho Romano. Señala López Domínguez(1) que muy probablemente, esta figura existía regulada en las ventas, desde antes de la Ley de las XII Tablas.

Por su parte dice Piantoni(2), que: "Según lo que enseñan los tratadistas romanos(3), en el antiguo Derecho, cuando la transferencia de la cosa se hacía por medio 'de la mancipatio', el enajenante estaba obligado a garantizar al adquirente, el dominio de acuerdo al derecho quirritario, frente a terceras personas que pretendieran derechos sobre la cosa emancipada.

1 López Domínguez, Adolfo, "La defensa de evicción", Revista de Ciencias Jurídicas y Sociales Ministerio de Educación de la Nación, Universidad Nacional de Literatura, Año XIV, 3º Epoca, No. 70, 71, Santa Fe, Rep. de Argentina Año 1952, p.28

2 Piantoni Mario, A., "La evicción en general", Boletín de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, Año XXVIII, Nos.1-2, Ene-Abr, 1964, Córdoba, Argentina, p. 15

3 Carlos Mainz, "Curso de Derecho Romano", parág. 212, pág. 228 y sgts, Edic.1887; Felipe Serafini, "Instituciones del Derecho Romano", T.2, pág. 149, parág.136; Paul Yors "Derecho Romano", ed. 1937, pág. 329, parág. 143; Eugenio Petit "Derecho Romano", T.1, pág. 444, parág. 365 y sgts.

Si el enajenante no salía en defensa del adquirente, en cumplimiento de su deber de prestar autoritatem o, saliendo, fuese vencido judicialmente y privado el adquirente total o parcialmente de la cosa, aquél le debía el doble del precio de la cosa al tiempo de la privación." A esta acción se le llamó acción autoritatis.

Señala López Domínguez (4) que ésto ocurría en las ventas de res mancipii y también en las de res nec mancipii celebradas con las formalidades de la mancipatio, las cuales tenían lugar sólo entre ciudadanos romanos ya que los peregrinos no estaban en aptitud de adquirir y sobre todo no podían transmitir el dominium ex iure quiritium."

También señala el mismo autor que independientemente de que la acción autoritatis derivara del acto mismo de la enajenación o como consecuencia de la forma solemne empleada, "...existía una garantía eficaz, que aseguraba al comprador el dominium ex iure Quiritium con todos sus clásicos atributos."

Por su parte Petit (5), dice que más tarde la venta se realizó por una doble estipulación (rem licere habere) la cual autorizaba al comprador a ser indemnizado si lo despojaban.

Como veíamos las ventas quiritarias no eran para toda la gente es por ésto que según López Domínguez los juristas romanos limitaron la obligación del vendedor a la sola tradición de la cosa lo que venía a ser una venta simple en la cual se entregaba la posesión libre y entera de la cosa la cuál era

4 López Domínguez, A. op. cit. supra nota 1, p. 28

5 Petit, Eugene, "Tratado Elemental de Derecho Romano". México, Ed. Nacional, 1971, p. 393 y 394

posible y eficaz en sí aún para las partes que no tenían acceso al ius quiritium ya que éstas podían adquirir la propiedad por medio de la usucapión, además quedaban protegidos por dos fuertes medios legales, la acción Publiciana y la excepción rei venditae et traditae.

Pero como el comprador aún con esto quedaba expuesto al despojo por otro con mejor derecho, mientras la usucapión no transformara su dominio útil en dominio pleno, se convino fijar entre las partes una cláusula penal al celebrar el contrato, con la cual el enajenante se obligaba a pagar al adquirente una suma libremente concertada con respecto al monto, si fuese privado de la cosa por decisión judicial (6).

Esta estipulación a decir de Piantoni (7), en un principio se daba sólo contra las acciones del enajenante, después se extendió en garantía contra las acciones del enajenante o sus herederos y, por último, contra pretensiones de terceros, y se acostumbraba fijar una suma igual al doble del precio de venta, lo que se llamo stipulatio duplas. Esta cláusula penal con el correr del tiempo se hizo común en todo contrato de enajenación a título oneroso y por su uso, la jurisprudencia la llegó a considerar implícita en el contrato, pues se llegó a estimar que era una obligación que nacía del contrato y en la venta, formaba parte de la actio empti por la que el adquirente podía exigir el cumplimiento de esa obligación (8). Además si habían estipulado expresamente la responsabilidad, podía el adquirente servirse de la actio ex stipulatu, ésta como era de derecho estricto, debía interpretarse rigurosamente (9).

6 López Dominguez, A., op. cit. supra nota 1, p. 30

7 Piantoni, Mario, op. cit. supra nota 2, p. 16

8 Piantoni, Mario, op. cit. supra nota 2, p. 16

9 Petit, Eugene, op. cit. supra nota 5, p. 395

Nos señala Piantoni (10), las condiciones para que se diera la reparación del daño por la evicción:

- 1.- Una sentencia o decisión judicial.
- 2.- Que el origen de la evicción fuera un vicio inherente al derecho transmitido.
- 3.- Que la causa fuera anterior a la enajenación.
- 4.- Que el adquirente no hubiera dado lugar a la evicción.

1.- A través de la sentencia se debía privar al adquirente de tener la cosa como dueño, o como poseedor, ya sea total o parcialmente, y reconocer a un tercero con mejor derecho de tenerla. Esta decisión judicial se podía dar en un proceso incoado por un tercero o en una demanda entablada por el adquirente. Pero en ciertos casos no era necesaria esta condición, ya que se podía dar la evicción sin que se hubiese dictado la sentencia privativa del derecho de propiedad o de la posesión, por ejemplo cuando el adquirente hubiese abonado una hipoteca que gravaba la cosa, antes de haber sido desposeído o hubiese llegado a ser propietario de la cosa adquirida por otro título distinto al de la adquisición.

2.- En este punto dice que el vicio inherente al derecho transmitido era independiente de la existencia de la buena o mala fe del enajenante.

3.- Se requería que la causa fuera anterior, pero si había dolo o falta por parte del enajenante, la evicción podía darse por causas posteriores a la enajenación.

10 Piantoni, Mario, op. cit. supra nota 2, p.16 y 17

4.- El enajenante no responde de la evicción si ésta tuvo lugar por un hecho culposo del adquirente.

Las partes por convenio especial, podían liberarse de la garantía, ampliarla o restringirla. Nos dice Petit (11) que el vendedor podía liberarse de la garantía de evicción si lo expresaba en una cláusula de no garantía. En este caso el comprador no puede reclamar daños e intereses ni la restitución del precio pagado, pero el dolo no podía ser dispensado.

Como obligación del adquirente, dice Piantoni (12), para conservar su derecho a la garantía, debía denunciar al vendedor la existencia de la turbación de derecho por un tercero; ésta denuncia debía efectuarse en tiempo útil, requiriendo su presencia en el proceso, pero la obligación se dispensaba, si así se hubiere convenido; no fuese posible encontrar al enajenante; o si hubiese sido inútil su citación.

El mismo autor señala que una vez hecha la denuncia, el enajenante lo podía asistir, saliendo en su defensa, haciéndose parte o tomando el pleito por su cuenta, constituyéndose en procurator in rem suam o, bien, negarse a intervenir. Ahora bien, independientemente de la denuncia, el adquirente debía hacer uso de sus defensas, aún de las personales e interponerlas contra las pretensiones del tercero.

Una vez que se da la decisión judicial, legalmente pronunciada en la cual se le reconoce la pretensión al tercero y habiendo cumplido el adquirente con su

11 Petit, Eugene, op. cit. supra nota 5, p.396

12 Piantoni, Mario, op. cit. supra nota 2, p.17 y 18

obligación de denunciar, con las excepciones ya señaladas, el comprador tenía dos medios para hacerse indemnizar:

1.- La actio empti

2.- La actio ex stipulatu

En la primera se sancionaba la obligación de garantía nacida de la venta y se obtenía una indemnización regulada por el juez, la cual debía ser igual al perjuicio causado por la evicción.

En la segunda se sanciona la obligación nacida de la venta y se tenía derecho a la cantidad estipulada; ordinariamente el doble del precio. La más conveniente en opinión de Piantoni (13), es la primera ya que la otra estaba condicionada, estrictamente a lo convenido en cuanto a la forma, y causa de la evicción, tiempo y modo de reparación.

La indemnización comprendía según Petit (14), "...el valor de la cosa vendida, el día de la evicción, los frutos si el comprador fué condenado a devolverlos y los gastos que no le reembolsa el propietario.", estos gastos dice no debían sobrepasar la cantidad fijada en general por la stipulatio duplas.

Señala Piantoni citando a Mackeldey que: "...en el Derecho Romano, se daba la garantía de evicción, no sólo en el contrato de venta, sino también, en todas las transferencias a título oneroso, ya de cosa o de derechos, y excepcionalmente, en las donaciones cuando el donante prometió o dió a sabiendas, cosa ajena y provocó con ello perjuicio al donatario." (15).

13 Piantoni, Mario, op. cit. supra nota 2, p. 18

14 Petit, Eugene, op. cit. supra nota 3, p. 395 y 396

15 Piantoni, Mario, op. cit. supra nota 2, p. 15

Petit (16) dice, que por ejemplo en las sociedades, el asociado debe procurar a la sociedad la propiedad de ciertas cosas corporales, transfería a sus coasociados la copropiedad y estaba obligado a la garantía de evicción. En cuanto al arrendamiento, el arrendador debía procurar al inquilino el uso y disfrute de la cosa durante el tiempo convenido, por lo cual también debía garantizar si se presentaba la evicción .

B.- Concepto de evicción

Recuerda Planiol (17) que la palabra "evicción" se deriva del latín vincere, evictus, que designaba una derrota judicial y en ese mismo sentido nos dice que "... la evicción propiamente dicha es la pérdida de un derecho, como consecuencia de una sentencia."

Por su parte Palomar de Miguel (18) en su Diccionario para Juristas nos dice que es la "Pérdida de un derecho por sentencia firme y en virtud de derecho anterior ajeno."

El código civil nos da la definición de evicción en su artículo 2119, "Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición." Así también Rojina Villegas (19) nos dice que "...hay evicción 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."

Piantoni (20) en su obra transcribe el concepto de Pothier, diciendo que "...evicción es el abandono forzoso que el poseedor de una cosa, tiene que hacer de ella en virtud de una sentencia que a ello lo obligó."

17 Planiol, Marcel, "Tratado Elemental de Derecho Civil". México, Cárdenas editor y distribuidor 1983, p. 223.

18 Palomar de Miguel, "Diccionario para Juristas". México, Ed. Mayo 1981, p. 563.

19 Rojina Villegas, Rafael, "Compendio de Derecho Civil", Tomo III, México, Ed. Porrúa, 1982, p. 403.

20 Piantoni, Mario, op. cit. supra nota 2, pág. 24.

Por otro lado López Domínguez (21), nos dice que la palabra evicción puede tener diferentes acepciones, según la parte involucrada;

"Para el adquirente, evicción es desposesión, despojo, privación, pérdida, agravio, desmedro, turbación; y sentencia de evicción el pronunciamiento judicial que lo condena;

"Para el tercer reclamante, evicción es recuperación, restauración, reconocimiento de su calidad de titular de un derecho; y acción o demanda de evicción la facultad de ocurrir o la ocurrencia misma ante Tribunal, con el objeto indicado .

"Para el enajenante, evicción es responsabilidad, obligación de garantizar, deber jurídico de evitar el despojo, turbación o desmedro que amenaza al adquirente; y si no consigue evitarlo, indemnizar el daño."

De las anteriores acepciones que nos da el autor, vemos que la evicción implica algo diferente para cada parte, pero todas en si van relacionadas como causa y efecto.

A manera de ejemplo diríamos:

Si el tercero reclamante demanda al adquirente, se entabla el pleito de evicción, si llega a ganar, el adquirente es desposeído por la sentencia emanada del juicio, sufre la evicción y tiene en consecuencia derecho de exigir el saneamiento, al obligado a ella, el enajenante.

si resumimos quedaría así:

Causa	Efecto
Pleito de evicción	saneamiento.
Sentencia	
Tercero Adquirente-----	Enajenante
Ejecutoriada	

De las definiciones anteriores vemos que aunque variando un poco entre ellas, las palabras, todas tienen el mismo contenido y un elemento que todos los autores reconocen, el cual hace referencia al origen etimológico de la palabra, una derrota judicial.

Así pues, podemos concluir que la figura de evicción se presenta, cuando una sentencia firme declara la pérdida total o parcial de un derecho adquirido, en razón de que existe un tercero que tiene un anterior derecho sobre el mismo.

C.- Elementos de la evicción.

Como vemos en el inciso anterior de acuerdo con el artículo 2119 del Código Civil." Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria en razón de algún derecho anterior a la adquisición." De la anterior definición se desprenden los siguientes elementos:

- 1.- Se requiere que el adquirente sea privado total o parcialmente de la cosa adquirida;
- 2.- Que la privación se deba a una sentencia ejecutoriada;
- 3.- Que en esta sentencia se reconozca un derecho anterior a la adquisición.

Analicemos cada uno de los anteriores elementos:

Primero: La privación total o parcial de la cosa adquirida. nos dice Manresa y Navarro (22), "...la sentencia firme puede privar al comprador de todo o de parte de la cosa comprada."

Sea la primera total o parcial. en los dos casos hay verdadera evicción, esto es, vencimiento en juicio. y en los dos casos surgirá algún derecho por parte del comprador y alguna obligación por la del vendedor.

De lo anterior observamos que existen dos tipos de evicción, la total y la parcial. este punto se tocará más ampliamente en el siguiente inciso. por lo que pasaremos al análisis del siguiente elemento.

22 Manresa y Navarro, José María, "Comentarios al Código Civil Español" Tomo X, Madrid, Ed. Revs. 1931, p. 165 y 166.

Segundo: Que la privación se deba a una sentencia ejecutoriada; debemos recordar el significado de sentencia; para Alcalá-Zamora (23) la sentencia es "...la declaración de voluntad del juzgador acerca del problema de fondo controvertido u objeto del proceso." Por su parte Fix-Zamudio (24) considera que la sentencia "...es la resolución que pronuncia el juez o tribunal para resolver el fondo del litigio, conflicto o controversia, lo que significa la terminación normal del proceso."

Por su parte Ovalle Favela nos dice que la sentencia es "...la resolución que emite el juzgador sobre el litigio sometido a su conocimiento y mediante la cual normalmente pone término al proceso." (25)

Ahora bien la sentencia debe causar ejecutoria, esto es, cuando alcanza firmeza de cosa juzgada, el maestro Ovalle citando a De Pina y Castillo dice que la cosa juzgada en sentido formal significa "... la imposibilidad de impugnación de la sentencia recaída en un proceso, bien porque no exista recurso contra ella, o bien porque se haya dejado transcurrir el término señalado para interponerlo." (26)

Algunos autores como Manresa y Navarro, en su obra antes citada considera que este elemento no debe entenderse literalmente, sino que lo que el juzgador quiso dar a entender es que se requiere de una autoridad competente y el procedimiento adecuado, con el cual se le asegure al adquirente la posibilidad de defensa.

23 Alcalá-Zamora y Levene, "Derecho Procesal Penal", 1.111 Buenos Aires, Editorial G. Kraft, 1945, p. 237.

24 Fix-Zamudio, Héctor, "Derecho Procesal", México, UNAM, Colección "Las Humanidades en el Siglo XX", 1975, p. 99.

25 Ovalle Favela, José "Derecho Procesal Civil", México, Ed Harla, 1980, p. 146.

26 De Pina y Castillo, Larranaga, "Instituciones de Derecho Procesal Civil", México, Ed. Porrúa 1966, p. 303 y 304.

Para él una resolución de carácter administrativo, puede contener estos requisitos y por tanto dar lugar a una verdadera evicción y al derecho de exigir el saneamiento.

En el Derecho Mexicano ésto no es aplicable ya que para que se de la sentencia, debe ser dictada por una autoridad judicial forzosamente y ésto lo ha sostenido la Suprema Corte en sus tesis jurisprudenciales, las cuales veremos en el último capítulo de este trabajo.

Un punto más que debemos señalar en este segundo elemento, es que no es requisito indispensable que sea el adquirente el demandado aunque ésto parecería desprenderse del artículo 2124 del Código Civil, "El adquirente, luego que sea emplazado debe denunciar el pleito de evicción al que le enajenó.", aunque este artículo regula este caso en particular, puede ser que el mismo adquirente sea quien demande en el Juicio Ordinario, llegado este caso lo que se exige al adquirente es que antes de interponer la demanda requiera al vendedor para que lo defienda o le suministre los medios de defensa, cumpliendo con esto, no habrá motivo para que se le niegue el derecho al saneamiento al adquirente, si se presentara la evicción.

De lo anterior el maestro Gutiérrez y González desprende que puede haber evicción en caso de acción (el adquirente es demandante) ó evicción en caso de defensa (el adquirente es demandado), pero ésto lo veremos más claramente en los tipos de evicción. Por lo pronto pasaremos al análisis del siguiente elemento.

Tercero: Que se reconozca un derecho anterior a la adquisición, en relación a esto, Planiol (27) en su obra nos dice que el vendedor sólo responde de las perturbaciones de derecho, como pueden ser las acciones ejercitadas contra el adquirente, como las de reivindicación, acción confesoria de usufructo o de servidumbre, acción hipotecaria, o las excepciones fundadas en los mismos derechos y opuestas al comprador cuando ejercite las acciones que tiene a su favor por la compra. Además añade "...no basta que el comprador sepa de un derecho a favor de un tercero, sino que se requiere de una perturbación actual."

El vendedor no responde de las perturbaciones de hecho ya que para éstas el adquirente tiene sus propios medios de defensa que le concede la Ley.

Además en este elemento se señala que debe de tratarse de un derecho anterior a la adquisición, ésto es fácil de entender ya que para que el vendedor responda, debe ser por hechos que le son imputables, y se presume que una vez que termina su personalidad de dueño de la cosa, no puede realizar actos legales como tal sobre ésta.

Es por esto que responde sólo cuando se reconozca un derecho anterior a la adquisición, pero en relación a esto nos dice Manresa y Navarro que "... si se diere el caso de que el tercero que vence al comprador se hubiese fundado en un derecho posterior a la compra, pero cuyo nacimiento fuera imputable racionalmente al vendedor, habria en nuestra opinión, lugar al saneamiento."

(28).

27 Planiol, Marcel, op. cit. supra nota 17, pág. 221.

28 Manresa y Navarro, Jose, op. cit. supra nota 22, pág. 171

En relación a esto también Sánchez Medal (29) basándose en Planiol, dice que la evicción puede tener causas posteriores a la adquisición como por ejemplo: cuando se debe a un " hecho del príncipe" (expropiación inminente al celebrarse el contrato); o a una prescripción adquisitiva a favor de un tercero que se consumó inmediatamente después de la venta; o cuando se debe a un hecho posterior al mismo vendedor, como cuando efectuó una doble venta.

Nosotros opinamos que en relación al primer caso que señala no sería posible ya que como señalamos anteriormente se requiere de una sentencia que prive al adquirente y en el caso de una expropiación, estamos en presencia de un acto administrativo y no de una sentencia en el sentido que exige el artículo 2119, y con relación a los otros dos casos que señala, pensamos que si se dan los otros elementos es posible que pueda darse la figura de evicción.

Concluyendo se diría que si se presentan los tres elementos conjuntamente, hay evicción en el sentido legal, surge la acción y tiene derecho el comprador a exigir el saneamiento.

Algunos autores como Sánchez Medal (30) señalan, que existen casos asimilados a la evicción, y nos dice que la figura de evicción se da cuando se cumple lo señalado en el artículo 2119, pero, que en la doctrina hay casos que se asimilan a la evicción y citando a Planiol los señala:

- 1) El del comprador que pierde el juicio reivindicatorio que ha intentado en contra del tercero que tiene en su poder la cosa;
- 2) El del comprador que conserva la cosa no por la compra que hizo, sino a virtud de otro título;

29 Sánchez Medal, Ramón, "De los Contratos Civiles", México, D.F., Ed. Porrúa, 1973, 2a. Edición, p. 134.

30 Sánchez Medal, Ramón, op. cit. supra nota 29, p. 132.

- 3) El del comprador que se allana a la demanda reivindicatoria para evitar un proceso inútil cuando el derecho del reclamante es muy evidente;
- 4) El del acreedor hipotecario anterior a la venta que demanda el pago al comprador, quien le paga el crédito para conservar la cosa."

En nuestra opinión, el primer ejemplo, no es un caso asimilado a la evicción, sino que se da la figura de evicción plenamente, ya que decíamos que no es un requisito indispensable establecido por el artículo 2119, el que sea el adquirente el demandado, se puede dar la evicción aunque el adquirente sea demandante, lo único que se requiere es que la privación se de por sentencia que cause ejecutoria y en razón de un derecho anterior a la adquisición.

D. Tipos de evicción y sus efectos.

Veamos cuando se analizaron los elementos de la evicción, que conforme al artículo 2119 del Código Civil, existen dos tipos de evicción, la evicción total y la parcial. Ahora bien en la doctrina extranjera encontramos algunos autores que señalan tres tipos de evicción, por ejemplo; Planiol (31) nos dice, que del Código Civil Francés se desprenden tres tipos de evicción: evicción total, evicción parcial y descubrimiento de cargas; y López Domínguez (32) que manifiesta "...el adquirente no disfrutará de esa paz, si se da cualesquiera de los tres siguientes supuestos:

- 1) Si resulta no ser titular del derecho, porque tal derecho no existía en el enajenante.
- 2) Si resulta ser titular en menor extensión que la prometida, porque el derecho no era tan amplio como se estipuló.
- 3) Si resulta ser titular de un derecho cercenado o menoscabado por desmembraciones o gravámenes no denunciados, ni de otro modo previstos.

En el primer caso está en tela de juicio la existencia misma del derecho estipulado; en el segundo, su extensión; en el tercero, su libertad."

En términos generales la doctrina mexicana sólo señala dos tipos de evicción y encuadra la tercera forma dentro de la evicción parcial. Nosotros adoptamos la misma postura por lo que en este trabajo señalamos como tipos de evicción sólo dos, la evicción total y la parcial.

31 Planiol, Marcel, op. cit. supra nota 17, p. 91 y 92.
32 López Domínguez, A., op. cit. supra nota 1, p. 32.

Nos dice Planiol (33), que la evicción total supone la privación de la cosa en su integridad, sea a favor del propietario que la reivindica o a favor de un acreedor hipotecario o si el comprador se vió obligado a pagar por segunda vez el precio de la cosa para conservarla. Mientras que Sánchez Medal (34) limita ésta concepción, afirmando que la evicción es total si la sentencia firme declara propietario al tercero sobre la cosa vendida. Sabemos que en nuestro derecho, para que exista evicción se requiere forzosamente de una sentencia firme por lo que no cabría aquí la definición de Planiol.

Gutiérrez y González (35) dice que la evicción total se da, cuando una persona es privada de una cosa, por sentencia que cause ejecutoria en razón de un mejor derecho anterior a su adquisición. Además señala que este tipo de evicción puede operar de dos maneras, según la forma en que judicialmente se sufre: en caso de defensa y en caso de acción.

La primera se produce cuando el adquirente de una cosa es demandado por la entrega de toda la cosa por el que tiene mejor derecho, y es vencido en juicio.

El segundo caso se realiza cuando el adquirente desea tomar posesión de la cosa y demanda su entrega al tercero que la detenta, pero no obtiene judicialmente la entrega de la misma, por no tener mejor derecho que el que la posee, (el tercero prueba su excepción y el comprador no prueba su acción). Como vemos el autor aquí señala las dos posibilidades antes comentadas en las cuales decíamos que el adquirente puede sufrir evicción

independientemente de que sea demandante o demandado.

33 Planiol, Marcel, op. cit. supra nota 17, p. 91.

34 Sánchez, Medal, R, op. cit. supra nota 29, p. 133.

35 Gutiérrez y González, Ernesto, "Derecho de las Obligaciones", Puebla, Ed. Cajica, 5a. Edición, p. 700.

En relación a la evicción parcial Sánchez Medal (36) dice que se debe considerar como tal además de cuando la sentencia recae sobre una parte de la cosa, cuando la cosa estaba ya gravada antes del contrato con una prenda, o hipoteca o tenía constituido un derecho real de usufructo o de uso o de habitación, o tenía una servidumbre voluntaria no aparente.

Rojina Villegas (37) expone que la evicción parcial ocurre:

- 1.- Cuando el enajenante es copropietario o dueño en parte de la cosa y la enajenó como si fuera propietario de todo.
- 2.- Cuando el enajenante no manifieste una servidumbre voluntaria no aparente, y con posterioridad se haga valer este derecho real por su titular. En este caso responde el enajenante, indemnizando en la medida del valor del gravamen oculto, o bien sufriendo la rescisión del contrato.
- 3.- Cuando ha constituido un gravamen antes de la enajenación, que no se registre con la anterioridad necesaria para que el adquirente la conociese, pero por ser anterior a la venta es válida."

Gutiérrez y González (38) señala que igual que la evicción total, la evicción parcial puede operar de dos maneras; en caso de defensa y en caso de acción.

En cuanto a los efectos de este tipo de evicción, el Código Civil en su artículo 2134 nos dice, que se pueden seguir las reglas establecidas para exigir el saneamiento en caso de evicción y además tiene la opción de rescindir el contrato.

36 Sánchez Medal, R., op. cit. supra nota. 29. p. 133.

37 Rojina Villegas, op. cit. supra nota 19, p. 405 y 406.

38 Gutiérrez y González, E., op. cit. supra nota 35. p. 705.

Este principio también es aplicable en el caso de enajenación de varias cosas en conjunto, sin especificar sus respectivos precios y una de las cosas sufre evicción. (art. 2135).

En el caso de que se eligiera la rescisión del contrato, se debe devolver la cosa libre de gravámenes (art. 2136), ya que no se puede obligar al vendedor a recibirla con gravámenes que no tenía antes.

Como vemos, el Código establece como un caso de evicción parcial el gravamen hecho a una finca adquirida con cargas o servidumbres voluntarias no aparentes, sin haberse mencionado en la escritura. En este caso el adquirente también podrá elegir entre la indemnización correspondiente por el gravamen o la rescisión del contrato. (art. 2138).

Dice Sánchez Meda (39) que en este tipo de evicción parcial, los derechos del comprador perjudicado son semejantes a los que engendran los vicios ocultos; o la acción redhibitoria, para rescindir el contrato, o la acción quantum minoris, para reducir el precio (art. 2134 y 2138).

Para que proceda esta responsabilidad, señala el mismo autor, se necesita que el vendedor no haya hecho mención en la escritura de la existencia de la carga o servidumbre y no que el comprador no haya tenido conocimiento de tales limitaciones puesto que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la misma, tendría por tal que ser del conocimiento del comprador.

En relación al Registro Público, Borja Soriano (40) dice que no basta que la

39 Sánchez Meda, R. op. cit. supra nota 29, p. 133.

40 Borja Soriano, Manuel, "Teoría General de las Obligaciones", México, Edit. Porrúa, 1982, p. 515.

carga o servidumbre aparezca inscrita en el Registro, para que pueda decirse que es conocida del adquirente, ya que el Código Civil impone al enajenante la obligación de declarar todas las cargas o servidumbres voluntarias no aparentes, y esta obligación no disminuye por el establecimiento del Registro Público ya que no se estableció en interés del enajenante sino del adquirente.

Rojina Villegas (41) dice que "... en el artículo 2138 se habla en general de una carga o servidumbre voluntaria no aparente; en la doctrina se admite como caso de evicción parcial todo gravamen o derecho real oculto."

Es por tanto importante saber que se entiende por carga y por servidumbre; Borja Soriano (42) nos dice que la Ley entiende por cargas los derechos reales que son desmembramientos de la propiedad; y Planiol (43) al referirse a las servidumbres dice que hay dos tipos; las que son situación normal de la propiedad y las excepcionales. En las primeras están las naturales y las legales y en las segundas las que provienen de hechos del hombre, afirma que son estas últimas las que pueden dar lugar a la responsabilidad del vendedor. Es por esto que "...para liberarse de toda responsabilidad, el vendedor debe declarar cuidadosamente en el contrato todas las cargas, servidumbres y demás gravámenes que existen sobre el bien vendido, sin ser aparentes."

Siguiendo las consideraciones de Planiol, Borja Soriano (44) dice que no procede el saneamiento:

1.- Si el inmueble objeto de la enajenación estaba gravado con una servidumbre legal.

41 Rojina Villegas, op. cit. supra nota 19. p. 406.

42 Borja Soriano, M., op. cit. supra nota 40., p. 516.

43 Planiol, Marcel, op. cit. supra nota 17, p. 226.

44 Borja Soriano, M., op. cit. supra nota 40. p. 516.

2.- Si la servidumbre era aparente, porque no puede quejarse el adquirente. si no examinó la finca.

3.- Si aún siendo la servidumbre voluntaria y no aparente se ha hecho mención de ella en la escritura.

Es por esta razón que "...aunque la Ley no lo diga, se debe rehusar toda acción al adquirente que de hecho y por un medio cualquiera, ha tenido conocimiento de una carga o servidumbre voluntaria no aparente que el que enajenó ha omitido declarar."

Por último, mencionaremos que tanto la acción rescisoria y la indemnización, en caso de encontrar gravámenes en la finca, están sujetas a una prescripción extintiva (art. 2139) con duración de un año contado a partir de la fecha en que se perfeccionó el contrato en el caso de la rescisión y si es indemnización un año contado desde el día en que el adquirente tenga noticia de la carga o servidumbre.

R.- Modalidades aplicables a los efectos de la evicción.

El principio de autonomía de voluntad para contratar es aplicable también a los efectos que se dan en el caso de evicción. Nuestro Código (art. 2121), señala que los contratantes pueden aumentar, disminuir o suprimir convencionalmente los efectos de la evicción.

Nos da Borja Soriano (45) un ejemplo del aumento de los efectos, diciendo que se puede convenir que se indemnice como si fuera de mala fe, aunque haya sido de buena fe. Como veremos más adelante la mala fe agrava la situación del enajenante y tiene mayores obligaciones.

Planiol (46) nos dice que lo más común es convenir una disminución en los efectos e incluso pactar que se supriman éstos, ya que afirma "...la garantía es consecuencia natural de la venta, no es esencial, pudiendo suprimirse sin que se desnaturalice el contrato."

Pero también señala que aunque se estipulara la no garantía, ésto no libera al vendedor de una manera absoluta, ya que deberá responder si se produce la evicción por un hecho que le es personal, ya que la estipulación que lo tratara de liberar estaría viciada de dolo.

Esto mismo consagra nuestra ley en su artículo 2122 "Es nulo todo pacto que exima al que enajena de responder por la evicción, siempre que hubiere mala fe de parte suya."

45 Borja Soriano, M, op. cit. supra nota 40, p. 516.

46 Planiol, Marcel. op. cit. supra nota 17, p. 236.

Por otro lado la estipulación no permite al vendedor conservar el precio (art. 2123) si surge la evicción, deberá devolver si hay buena fe el precio integro que recibió por la cosa (art. 2126 fracción I) y si hubo mala fe, podrá el adquirente decidir si quiere el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción (art. 2127 fracción I). por lo tanto lo único que se le dispensa es el pago de daños y perjuicios.

En relación a lo anterior dice Borja Soriano (47) que se plantea un conflicto entre el precepto que declara nulo el pacto de no garantía si hay mala fe. y el que señala que si se pactó la no garantía y hay mala fe deberá devolver el precio en los términos antes señalados, él dice que de estos debe prevalecer la nulidad del pacto porque está en consonancia con el principio general señalado por el artículo 2106. "La responsabilidad procedente de dolo es exigible en todas las obligaciones. La renuncia de hacerla efectiva es nula.", y además si se hace una interpretación contraria, se aceptaría una inconsecuencia.

Por otro lado nos dice el código que podrá ser dispensado el enajenante de devolver el precio. si el adquirente conocía el riesgo de evicción y adquiere asumiendo las consecuencias (art. 2123) ya que muy probablemente esto haya influido en el precio pactado, pero como lo señala el código, se requiere que no exista mala fe en lo pactado.

47 Borja Soriano. M. op. cit. supra nota 40. p. 516

F.- Concepto de Saneamiento.

Hasta este momento hemos venido hablando del saneamiento como de algo a lo que tiene derecho el adquirente que sufre la evicción, pero precisamos de profundizar un poco sobre el concepto.

López Domínguez (48) dice que saneamiento "...deriva de sanear. volver sano el acto u objeto significa la acción y el efecto de remediar el vicio de derecho para que su titular no sufra desmedro, turbación o pérdida. Quiere decir también defensa que debe prestarle al adquirente contra el ataque de derecho que sufre por acción de un tercero, y supone también obligación de indemnizar si la defensa no es eficaz.

"También se emplea el vocablo saneamiento para indicar la acción y efecto de subsanar defectos no del derecho mismo transmitido, sino del acto o título y aún del instrumento mismo en que consta su existencia."

Por su parte Gutiérrez y González (49) señala "...saneamiento es el derecho que tiene la víctima que sufre la evicción para que quien le transmitió el dominio de la cosa del que es privado, le restituya la prestación (precio o cosa) que a su vez recibió y sus accesorios."

Decíamos al inicio del trabajo que el hombre ha buscado algo que en un momento dado le repare por la pérdida del bien del cual es desposeído legalmente, es por esto que surge la figura del saneamiento en caso de

48 López Domínguez, A., op. cit. supra nota 1, p. 27.

49 Gutiérrez y González, E., op. cit. supra nota 35, p.701

evicción como una indemnización por los perjuicios ocasionados al adquirente desposeído.

En los siguientes incisos iremos profundizando en esta figura; lo que debe considerarse dentro de la indemnización y el procedimiento para su obtención.

G.- Reclamación de saneamiento.

Una vez que se consuma la evicción, el adquirente puede reclamar el saneamiento, es importante por tanto, saber quien puede reclamar el saneamiento. En primer término es el comprador que sucumbió ante la evicción quien puede reclamar; y sus herederos en segundo término.

Manresa y Navarro (50), en relación a esto dice que son varios los códigos extranjeros que facultan expresamente al comprador para dirigirse, en caso de evicción, no sólo contra su respectivo vendedor, sino también contra los vendedores anteriores. En el Derecho español dice, no se presenta la situación señalada, ya que los contratos sólo ligan entre sí a los contratantes o a sus herederos; cada comprador ha de exigir los derechos de que se crea asistido sólo a la persona que con él quedo obligada.

De manera similar se regula en el Derecho mexicano, ya que siguiendo el principio en que se basa nuestra doctrina res inter alios acta aliis neque nocere neque prodesse potest. El cual traducido a nuestro idioma significa que la cosa hecha entre unos no puede perjudicar ni aprovechar a otros, por lo tanto sólo hay relación entre los que contratan.

En nuestro código vigente no se consigna de manera explícita este principio como en los anteriores Códigos (art. 1393 del Código de 1870 y 1277 del Código de 1884) "Los contratos sólo obligan a las personas que los otorgan.", sin embargo el principio se encuentra implícito en el artículo 1796 de nuestro código en vigor "Los contratos... obligan a los contratantes...". de lo que se desprende que no puede obligar a terceros.

Por otro lado es importante saber a quien se le reclama el saneamiento; al respecto nos dice Manresa y Navarro(51) que para él es indudable que el comprador puede dirigirse contra cualquiera de los herederos obligados al saneamiento, sin perjuicio de que el que pague reclame luego su parte a los demás herederos y aun les haga citar y emplazar desde luego. él se basa en el Código español en lo referente al pago de las deudas hereditarias cuyo artículo dice: "...que hecha la partición. los acreedores podrán exigir el pago de sus deudas por entero de cualquiera de los herederos que no hubiesen aceptado la herencia a beneficio de inventario. o hasta donde alcance su porción hereditaria. en el caso de haberse admitido con dicho beneficio."

En nuestro derecho. es indudable que el enajenante es el obligado al saneamiento. pero también sus herederos. ya que conforme al artículo 1284. de nuestro Código, "El heredero adquiere a título universal y responde de las cargas de la herencia hasta donde alcanza la cuantía de los bienes que hereda.", es necesario también añadir que en nuestro derecho toda herencia se entiende aceptada a beneficio de inventario. aunque no se exprese (art. 1678). por lo que no hay posibilidad de confusión. de los bienes del heredero y los del autor de la herencia obligado al saneamiento.

Decíamos párrafos antes que si se presenta la evicción, surge la obligación de sanear o sea de indemnizar, pagando una suma de dinero; señala Planiol(52) que si el vendedor no logra impedir la evicción. su obligación de procurar una defensa útil (la cual es indivisible), se convierte en una obligación de indemnizar (o sea la de prestar el saneamiento), ésta indemnización consiste en pagar una suma de dinero, la cual es posible dividir; él nos dice que "... se divide de pleno derecho, ya sea entre los herederos del vendedor, o como crédito. entre los herederos del comprador."

51 Manresa y Navarro. José María, op. cit. supra nota 22. p.175

52 Planiol, Marcel, op. cit. supra nota 17. p 228 y 229

El mismo autor continúa diciendo, que la indemnización tiene un doble objeto: El precio recibido por él y los daños y perjuicios causados. Y los explica de la siguiente manera:

1.-Restitución del precio: El comprador lo pagó para adquirir la cosa de que ha sido privado; el vendedor no podría exigir el precio si la evicción se produjese antes de ser pagado, no puede pues retenerlo cuando sobrevenga la evicción después del pago.

La restitución por tanto debe ser íntegra, aún cuando la cosa haya disminuido su valor después de la venta o sea, que la evicción puede resultar en favor del adquirente. No importa aquí que el deterioro se deba a un accidente de fuerza mayor o a una negligencia del comprador. Quid ream alienam quasi suam neglexit nullius querelae subiectus est.

2.- Los daños y perjuicios: Para que la reparación no quede incompleta se debe considerar, los gastos del contrato, los gastos del juicio, los frutos, el aumento de valor de la cosa y en algunos casos los gastos voluntarios.

Planiol (53) nos explica cada uno de los daños y perjuicios:

a) Los gastos del contrato, que pueden ser los del notario, los impuestos del mismo etc..

b) Los gastos del juicio, incluye tanto los de la instancia originaria intentada por el tercero, como los de la acción de garantía intentada por el comprador.

- c) Los frutos, si el comprador fue condenado a restituirlos.
- d) Aumento de valor, se considera el (los) aumento(s) de valor del bien desde la venta, no importa que la causa sea fortuita, debida a trabajos públicos o propios del comprador.
- e) Los gastos voluntarios, éstos se pagan sólo cuando haya mala fe por parte del vendedor.

La indemnización en nuestro derecho se encuentra establecida en el artículo 2125 : " El fallo judicial impone al que enajena la obligación de indemnizar en los términos siguientes.", y los siguientes artículos se refieren a lo que deberá comprender tal indemnización o saneamiento, la cual varía según si existe la buena o mala fe, por parte de los contratantes, como veremos en el siguiente inciso, pero ahora podemos decir que en términos generales, el saneamiento abarca tanto la restitución del precio como el pago de daños y perjuicios.

Mencionaremos ahora las excluyentes del saneamiento; el artículo 2140 de nuestro código señala los casos en que no se responde del saneamiento:

1.- Si así se convino o si se renunció expresamente a la indemnización, si es así, sólo se deberá devolver el precio recibido por la cosa, pero aún de ésto queda libre el enajenante si la renuncia la hizo el adquirente con conocimiento de los riesgos de evicción y sometién dose a sus consecuencias (fracción I y II), ahora bien la renuncia no surte efectos si procedió con dolo el enajenante. (art. 2106 C.C.).

2.- Cuando la evicción surge por culpa del adquirente ; ya sea que oculte dolosamente al enajenante la existencia de un derecho de tercero, o no denuncia el pleito de evicción al enajenante, o cuando el adquirente o el que reclama transigen o comprometen el negocio en árbitros, sin consentimiento del que enajenó (fracciones III, V, VI y VII).

3.- Cuando no hay propiamente evicción; ya que la pérdida es por causa posterior a la adquisición, o cuando comprometido en arbitros es vencido, (fracciones IV y VI) en ambos casos no se cumple con lo prevenido por el artículo 2119 para que se dé esta figura y por tanto no surge la obligación de sanear.

Gutierrez y González (54) añade que además de lo prevenido por el artículo 2140 se debe señalar como excluyentes los siguientes casos .

4.- Cuando existe mala fe de ambos contratantes (art. 2129).

5.- El caso de las ventas hechas en remate judicial, en estos casos el vendedor sólo debe restituir el precio que haya producido la venta (art. 2141).

H.- El saneamiento en los casos de buena y mala fe.

Decíamos que la indemnización varía según la buena o mala fe que exista en la contratación, pero también existen normas que son aplicables independientemente de esta característica como son :

1.- En relación a los frutos; si el adquirente fue condenado a restituirlos, puede exigir del enajenante la indemnización de ellos o el interés legal del precio dado (art. 2130 C.C.), señala Borja Soriano (55) que la razón de esto es que el enajenante debe asegurar al adquirente todo lo que le había prometido por el contrato. Ahora bien, si no fue condenado a tal restitución quedarán compensados los intereses del precio con los frutos recibidos. (art. 2131 C.C.). En relación a la devolución de los frutos comenta el mismo autor que "... el adquirente de buena fe puede ser condenado a restituir los frutos de la cosa, si habiendo sido de buena fe al celebrar la compra venta, más tarde descubre el vicio de su título; desde este momento cesa de ser de buena fe. (Braudy Lacantinerie el Saignat, Núm. 376), y queda obligado a devolver los frutos que desde entonces haya percibido o su precio, si por sentencia irrevocable se declara que poseyó de mala fe(...artículos 808 y 810 frac.I del Código de 1928)."

Al respecto Planiol (56) añade "... que después ha sabido que no era propietario de la cosa, está pues obligado a devolver los frutos percibidos, desde el día en que ha cesado de ser de buena fe, y sin embargo tiene derecho de que el vendedor le restituya el valor de éstos."

55 Borja Soriano, M., op. cit. supra nota 40, p.512 y 513

56 Planiol, Marcel, op. cit. supra nota 17 p. 232

2.- En relación a las mejoras; las mejoras que el que enajenó hubiese hecho antes de la enajenación se le tomarán a cuenta de lo que debe pagar, siempre que fueren abonadas por el vendedor. (art. 2133).

3.- El reconocimiento de los derechos del tercero que reivindica; si en el momento de ser emplazado el enajenante manifiesta que no tiene medios de defensa y consigna el precio por no quererlo recibir el adquirente, queda libre de cualquier responsabilidad posterior a la fecha de consignación (art. 2131 C.C.), o además, si ya iniciado el juicio reconoce el que enajenó el derecho del que reclama y se obliga a pagar conforme a lo señalado por el código, sólo es responsable de los gastos causados hasta que haga el reconocimiento, independientemente del resultado (art. 2137).

El artículo 2126, expresamente señala en que «consistirá la indemnización si el que enajenó hubiera procedido de buena fe:

"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 de saneamiento;

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

En relación a la primera fracción ya señalábamos, que el vendedor no puede quedarse con el producto de una venta en la cual el adquirente sufra la pérdida de la cosa adquirida.

También deberá cubrir los gastos ocasionados por el contrato como son los gastos del notario, impuestos. (I S R, 10% retenido, impuesto de traslación de dominio, etc.) si como se señala fueran pagados por el adquirente; así mismo deberá pagar los gastos derivados del juicio de evicción y en su caso también del saneamiento.

En relación a la cuarta fracción, Planiol (57) en su obra nos dice que el comprador no puede hacer valer la causa de mejora, sin tomar en cuenta la depreciación producida, se debe considerar el valor total haciendo un balance entre los aumentos y las depreciaciones y puede suceder que la cosa no valga más que el día de la compra.

En el caso de que el vendedor actúe de mala fe es tratado más duramente, ya que además de tener las obligaciones antes señaladas deberá cumplir con lo previsto en el artículo 2127:

- I.- Devolverá a elección del adquirente el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción;
- II.- Satisfará al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa;
- III.- Pagará los daños y perjuicios."

En el caso de que exista mala fe de ambos contratantes, no tendrá el adquirente en ningún caso derecho al saneamiento ni a indemnización de ninguna especie (art. 2129), caso ya señalado como excluyente de recibir saneamiento.

I.- La responsabilidad de evicción en los remates judiciales.

Como mencionamos anteriormente citando al maestro Gutiérrez y González (58) que uno de los casos en que el vendedor no está obligado a prestar el saneamiento es en las ventas judiciales, con respecto a ésto el mismo autor critica el término "ventas judiciales", ya que dice que en el caso concreto que señala el artículo 2141, no hay "venta" y añade:

"...En efecto, hay verdaderas ventas llamadas judiciales, como sucede tratándose de bienes de personas incapaces que si tienen que vender ante un juez y previa autorización de éste, pero en el caso que trata el artículo 2141 no hay venta, toda vez que se trata de una hipótesis en donde se saca a remate una cosa, previo el secuestro de la misma para destinar el precio al pago de un crédito."

El concluye, dándonos un ejemplo y diciendo que el artículo debería decir "...en las adquisiciones hechas a través de remate judicial...", y que de esta forma el texto del artículo sería congruente.

En relación al tema Borja Soriano (59) nos dice "En estas ventas que no son voluntarias por parte del vendedor, aunque éste es el que hace las veces de vendedor y directamente, es el juez, pues quien le sirve de representante legal, No cabe en ellas la mala fe de parte del vendedor, y por eso sólo está obligado a devolver el precio y no a pagar perjuicios, (Barros Errázuriz T. III núm. 10, Pág. 148)."

58 Gutiérrez y González, E., op. cit. supra nota 35 .p.706

59 Borja Soriano, M., op. cit. supra nota 40. p. 514

En la doctrina extranjera algunos autores como Planiol (60) y Manresa y Navarro establecen una relación entre el adquirente y los acreedores a cuya instancia se vende; el primer autor señala que en apariencia son los acreedores quienes venden o el síndico como mandatario de ellos, pero el verdadero vendedor es el quebrado o en el embargo los acreedores sólo ejercitan su derecho de garantía.

Pero aunque no estén sometidos los acreedores a la garantía, puede el adquirente ejercer la repetición de lo indebido cuando la evicción sea total o la venta anulada por recaer sobre cosa ajena. "... los que gestionaron la venta y cobraron el precio eran acreedores pero, quien ha pagado éste, no era deudor de ellos; nada les debía porque la venta era nula."

Por otro lado Manresa y Navarro (61) señala que el acreedor a cuya instancia se han vendido los bienes, no está obligado al saneamiento, ya que éste no es el vendedor por más que sea él quien haya promovido la venta. El autor toma la opinión de Laurente, y dice que el comprador puede repetir contra el acreedor en virtud de un pago de lo indebido, "...ya que si bien el acreedor tenía derecho a cobrar él no estaba obligado a pagar, pagó por error." Esta posibilidad también cabe en nuestro derecho.

El capítulo que regula la materia de evicción señala la solución expresa que se da a las ventas judiciales o adquisiciones como las llama Gutiérrez y González y es que en caso de evicción sólo se devolverá el precio producto de la venta.

60 Planiol, Marcel, op. cit. supra nota 17, p. 227 y 228.

61 Manresa y Navarro, J., op. cit. supra nota 22, p. 176 y 177.

J.- Regulación de la figura de evicción en los diferentes contratos

La figura de evicción en su origen sólo era contemplada en el contrato de compra venta, ya que por su importancia se encontraba más regulada. en la actualidad la evicción es contemplada en muchos otros contratos, como veremos en este inciso.

Señala Lozano Noriega (62), que a la compra venta se aplican las reglas de la teoría general de las obligaciones, por lo tanto es válido el capítulo referente a la evicción y saneamiento, e incluso el artículo 2283 fracción III. de manera concreta al hablar de las obligaciones del vendedor señala que, el vendedor está obligado a prestar la evicción.

En lo tocante al arrendamiento, de los artículos 2412 fracción IV. y 2408 del código se desprende la obligación de responder de la evicción. En este contrato la evicción puede ser total o parcial.

Señala el código que si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada no se causará renta mientras dure el impedimento, mismo trato se dará si la privación del uso proviene de la evicción del predio (art. 2431 y 2434). Además si el impedimento dura más de dos meses podrá el arrendatario pedir la rescisión del contrato, e incluso si el arrendador procedió de mala fe responderá de los daños y perjuicios ocasionados.

62 Lozano Noriega, Francisco. "Cuarto curso de derecho civil", México, D.F., Editada por Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., 1982, p.167 y 168.

Cuando se trata de una evicción parcial el código concede al arrendatario el derecho de reclamar una disminución de la renta o la rescisión del contrato y los daños y perjuicios que sufra (art. 2420). Al respecto Lozano Noriega (63) nos dice que las dos acciones se dan, sin necesidad de que el impedimento de uso dure más de dos meses. En la evicción parcial, añade, que el arrendador siempre está obligado al pago de daños y perjuicios.

Una observación que nos hace el mismo autor, es la referente al artículo 2483 en su fracción VIII, en el cual se señala a la evicción como un modo de terminar el arrendamiento, el autor nos dice que esta fracción es una excepción al artículo 2409, el cual establece la subsistencia del arrendamiento aunque cambie el bien de propietario, pues bien cuando el motivo del cambio es la evicción, no subsiste el contrato de arrendamiento.

Pasaremos ahora al contrato de sociedad; al respecto Lozano Noriega (64) nos dice "...La primera obligación que tienen los socios frente a la sociedad como persona moral es la de efectuar el pago de sus aportaciones; artículo 2688, 2689... y el 2702 que señala la obligación de los socios al saneamiento para el caso de evicción de las cosas que aporten a la sociedad, como corresponde a todo enajenante. El código distingue: si la aportación es traslativa de dominio, el socio responde frente a la sociedad de acuerdo con las obligaciones del vendedor. Si por el contrario, la aportación ha sido simplemente de uso el socio responde para con la sociedad como si se tratase de un arrendador."

La obligación de responder de la evicción en el mutuo y en la permuta, se

63 Idem., p.307.

64 Lozano Noriega, Francisco, op. cit. supra nota 62, p.339

desprende de que tanto el mutuante como el permutante son considerados enajenantes y de acuerdo al artículo 2120 "Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción aunque nada se haya expresado en el contrato."

Podría pensarse que la obligación de responder de la evicción no se presentaría en la donación por ser éste un contrato gratuito, pero encontramos que no siempre sucede así, pues puede darse el caso en que el donante responda de la evicción si expresamente se obliga a prestarla (art. 2351). Por otro lado aun cuando el donante no se haya obligado expresamente a responder de la evicción por la cosa donada, el donatario se subroga en todos los derechos de aquél y por lo tanto podrá exigir el saneamiento a quien transmitió la propiedad de la cosa donada (art. 2352).

Por último, si se presentara la evicción en los contratos en que se diera la novación o la dación de pago, las consecuencias serán diferentes como lo señala Bejarano Sánchez (65). En el caso de novación objetiva nos dice : Sólo tendrá derecho al saneamiento pues no se podría pretender el pago del objeto original el cual fue extinguido por la nueva obligación. En el caso de dación en pago, la pérdida de la cosa determina que no ha habido pago, ya que el pago de cosa ajena es nulo, por lo tanto el acreedor conserva su derecho al objeto original. El nos comenta: "...El Código Civil reseña este efecto impropiaente en el artículo 2096: ' Si el acreedor sufre la evicción de la cosa que recibe en pago, renacerá la obligación primitiva, quedando sin efecto la dación en pago'. Es obvio que la obligación no renació, sino que no fue extinguida; sobrevivió."

65 Bejarano Sánchez, Manuel, "Obligaciones Civiles", Ed. HARLA, UNAM, México, D.F., 1983, p.474.

En relación a lo señalado anteriormente encontramos una tesis jurisprudencial "EVICCIÓN. PAGO POR EQUIVALENCIA. (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO).- Si bien el artículo 2015 del Código Civil del Estado de Jalisco establece que si el acreedor sufre la evicción de la cosa que recibe en pago, renacerá la obligación primitiva. También lo es cuando esto resulta imposible porque la cosa objeto de la misma ya ha salido del patrimonio del o los obligados, al haber sido vencidos en un juicio reivindicatorio, sería inequitativo y dejaría indefensa a la acreedora, si se resolviera que, de sufrir la evicción o en general, de ser imposible el cumplimiento de la dación en pago tal como fue pactada, renacerá la obligación primitiva; consecuentemente resulta justa y legal la resolución que condena al pago por equivalencia."

vols. 169-174. 4a. parte. p. 84. Amparo directo 3077/82. Félix Martínez Melgoza y otra.- 20 de abril de 1983.- Unanimidad de 4 votos.- Ponente: Jorge Olivera Toro.

CAPITULO SEGUNDO

EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN EN LA VENTA DE COSA AJENA

A.- Fundamento de la garantía de saneamiento en caso de evicción .
a) Tesis que la derivan del incumplimiento del contrato, necesariamente válido de venta de cosa ajena. b) Tesis que la derivan del incumplimiento de una obligación. c) Crítica a la validez de la venta de cosa ajena. B.- La reparación del daño en la venta de cosa ajena.

A.- Fundamento de la garantía de saneamiento en caso de evicción.

La evicción puede presentarse en los diferentes contratos, como se desprende de lo señalado en el capítulo anterior, pero es en el contrato de compraventa en donde con más frecuencia se presenta y es aquí donde surge otra cuestión importante, que se relaciona con la garantía de evicción; la venta de cosa ajena, ya que la transmisión de propiedad no se da en esta clase de ventas, por lo que es necesario buscar el fundamento de la garantía de evicción para determinar qué sucede en la compraventa cuando el objeto materia del contrato es ajeno.

Espin Canovas (66), nos dice que, hay dos teorías sobre el fundamento de la garantía de evicción y las cuales varían en consideración sobre el momento al cual debe referirse el defecto que origina la evicción.

La primera teoría considera que se trata de una falta de poder dispositivo del vendedor, ya existente al celebrarse el contrato, el defecto está al momento de la estipulación, esta teoría se fundamenta en la culpa in contrahendo.

La segunda considera que el defecto se produce en un momento posterior, ya que incluso la cosa ajena puede ser adquirida después de la venta por el vendedor, evitándose la evicción, por lo cual ésta se deriva de una actuación del vendedor posterior al contrato, por todo esto se centra esta teoría en el incumplimiento contractual.

66 Espin Canovas, Diego, "Fundamento de la garantía del vendedor en caso de evicción", Revista de Derecho Privado, Enero 1966, Madrid España, p.12

Señala el autor que las consecuencias son diferentes según la posición adoptada, mientras que para la teoría de la culpa "in contrahendo" se origina una nulidad del contrato. para la teoría del incumplimiento, el contrato es válido, pero se producirá una resolución, bien por aplicación de las reglas generales del contrato bilateral, como en el derecho alemán, o la aplicación de las reglas especiales sobre la evicción como en el derecho francés, italiano y también el suizo.

Ahora bien, lo que a nosotros nos interesa es buscar el fundamento sobre la garantía de saneamiento y de manera similar a Espin Canovas, tomamos en cuenta la existencia de dos teorías que nos dan el fundamento de esta garantía: la primera que la deriva del incumplimiento del contrato de venta de cosa ajena, teoría en la cual se considera a éste como válido; y la segunda que la deriva del incumplimiento de una obligación.

Hagamos a ver cada una de ellas:

a) Tesis que la derivan del incumplimiento del contrato, necesariamente válido de cosa ajena.

Autores como Sánchez Medal afirman que el fundamento de la garantía de saneamiento dimana del incumplimiento de un contrato válido y al referirse al saneamiento señala: "... obligación que deriva de un contrato al que tiene como válido y no como nulo...", añade que de serlo, sólo habría una devolución de lo recibido mutuamente sin más responsabilidades (67), él afirma que la consecuencia que se presentaría si realmente se considerara a la venta de cosa ajena como nula, sería que comprador y vendedor se

67 Sánchez Medal, Ramón, op. cit. supra nota 29, p.124

devolvieran recíprocamente las prestaciones recibidas y añade. " Sin embargo, no ocurre así, dado que la venta de cosa ajena engendra, por una parte la obligación de saneamiento por evicción, que es una de las obligaciones a cargo del comprador que dimana de toda compraventa (2283-111) y una obligación no se reduce a una mera devolución del precio sino que entraña mayores responsabilidades (2126 y 2127);...". Además añade que el único caso en que podría hablarse de nulidad de venta de cosa ajena, es cuando el vendedor al ser llamado al juicio de evicción manifiesta que no tiene medios de defensa y devuelve el precio recibido o lo consigna, fuera de esto la venta de cosa ajena no es nula sino "...sólo parcialmente ineficaz." (68)

Espin Canovas (69) citando a Rubino nos dice que "...siempre dentro del campo del incumplimiento contractual y por tanto, partiendo de la existencia de una obligación válida se explica la responsabilidad del vendedor por la evicción, porque el vendedor ha faltado a lo que de él se podía esperar en la ejecución contractual."

En esta teoría se afirma que el fundamento deriva del incumplimiento contractual y por tanto considera que la venta de cosa ajena es válida ya que de este contrato se deriva la posibilidad de exigir el saneamiento en caso de que se presente la evicción.

b) Tesis que la derivan del incumplimiento de una obligación.

Pasando a la segunda teoría diremos que ésta encuentra el fundamento de la garantía de saneamiento, en el incumplimiento de una obligación.

68 Sánchez Medal, Ramón, op. cit. supra nota 29, p.123

69 Espin Canovas, Diego, op. cit. supra nota 66, p.9

Rojina Villegas (70) señala que las obligaciones de dar pueden ser de las siguientes clases:

- 1.- Traslativas de dominio.
- 2.- Traslativas del uso o goce temporal de una cosa.
- 3.- De restitución de cosa ajena
- 4.- De pago de cosa debida.

Ahora bien, el autor señala que es en el primer caso donde se pueden presentar problemas cuando el enajenante no transmite el dominio al adquirente. en caso de incumplimiento nos dice, que surge una responsabilidad civil, la responsabilidad por evicción.

Esta responsabilidad, es independiente de la validez del contrato, ya que el enajenante en la venta se obliga a transmitir la propiedad, si carece de la misma es legalmente imposible la transmisión de ésta, por lo que el saneamiento al cual debe responder, no puede derivar de un contrato nulo, sino del incumplimiento, de no haber transmitido la propiedad.

Nuestro código civil regula la figura de saneamiento por evicción siguiendo este criterio ya que las normas que se refieren al mismo las encontramos en los artículos 2119 al 2141 que se encuentra en la parte referente a los efectos de las obligaciones, inmediatamente después de hacer la referencia respecto a las consecuencias del incumplimiento de las mismas.

c) Critica a la validez de la venta de cosa ajena.

Aunque la validez o nulidad de la venta de cosa ajena no es el objeto de estudio de este trabajo nos referimos a esto, ya que una de las teorías se apoya en la afirmación de que la venta de cosa ajena es válida y desprende de esta validez el fundamento para reclamar el saneamiento.

Señala Aguilar Leopoldo (71) que. "...en el Derecho Romano y en el antiguo Derecho Francés no era nula la venta de cosa ajena, porque la venta no transmitía por si sola la propiedad, sino que creaba a cargo del vendedor la obligación de procurar al comprador una posesión pacífica, y por consiguiente, mientras no sufriera la evicción o al menos estuviera amenazado de ella por el verdadero propietario, no podía quejarse."

Este autor añade que en el derecho español, siguiendo la tradición romana, se requiere de la entrega de la cosa y que en este sistema legislativo no existe propiamente el problema de la venta de cosa ajena, ya que no hay una obligación de transferir la propiedad, siempre que haya una posesión pacífica de ella, pero se estatuye el saneamiento, cuando el comprador sea privado de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida.

Al respecto debemos hacer referencia a lo que nuestro código señala : "Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad." (art. 2269), y la contravención a dicho precepto es sancionada con la nulidad , como vemos en el artículo 2270: "La venta de cosa ajena es nula y el vendedor es

71 Aguilar, Leopoldo, "La venta de cosa ajena en el código civil", Revista de la Facultad de Derecho de México. UNAM. TOMO XVI, enero-marzo 1966, N° 61. Editorial Stylo, p. 16.

responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe, debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe." Esta sanción es justa ya que se trata de un acto ilícito.

Es más, hay autores que señalan la venta de cosa ajena como un acto jurídico inexistente, al respecto, Martínez Garza (72) señala que cuando le falta al acto jurídico y en particular a un contrato cualquiera de sus elementos esenciales se tendría que concluir que estamos en presencia de la inexistencia jurídica. De la misma manera, que si el objeto es jurídicamente imposible habrá inexistencia.

Haciendo una breve conclusión diremos que la venta de cosa ajena debe ser inexistente, pero que nuestro código la contempla como nulidad relativa, ya que con ello trata de evitar litigios que serían más engorrosos. Sólo de este modo se concibe que el legislador haya señalado tal disposición de nulidad cuando le falta el elemento de existencia señalado por la propia ley.

Un comentario importante respecto a este conflicto que apreciamos en la ley nos lo da el maestro Barrera Graf (73), el cual al hacer un estudio comparativo sobre la Convención de Viena y nuestra legislación nos dice :

72 Martínez Garza, Valdemar, "La ilicitud y la imposibilidad jurídica del objeto del contrato", México, D.F., EL FORO, Órgano de la barra mexicana, Colegio de Abogados, 7º Época, Nº 3-4, julio - diciembre, 1980, p. 39 y sig.

73 Barrera Graf, Jorge, "La convención de Viena sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías y el derecho mexicano", Anuario Jurídico, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, Vol. X, 1983, México, D.F., p.150

"Por lo que concierne a la obligación del vendedor de transmitir (sic) la propiedad de mercancía objeto del contrato, la Convención (artículo 301), a diferencia de nuestro derecho basado en la tradición francesa, II considera dicha transmisión (sic), no como elemento propio y esencial de la compraventa, sino como uno de sus efectos, como un deber a cargo de las partes."

Lo mismo quizás, podría sostenerse entre nosotros con base en el artículo 2248 del C. civ., que se refiere a la obligación del vendedor "de transferir la propiedad de una cosa", que se agregaría a las que enumera el artículo 2283, que permitiría la venta de la cosa ajena (pese a la tajante disposición del artículo 2270, que la sanciona con nulidad cuando el vendedor se obligue a adquirirla posteriormente y a transmitir (sic) entonces la propiedad al comprador (artículo 2271, C. civ., aunque esta norma habla de revalidación del contrato)."

B.- La reparación del daño en la venta de cosa ajena.

Es indiscutible que quien sufre un daño merece una reparación por el mismo, al respecto autores como Luis Muñoz, (74) nos dicen que: "Entendemos que la parte contratante concedora de la no validez del contrato o que tenga el deber de conocer la causa de invalidez (nulidad o anulabilidad), debe de ser responsable de manera que habrá de resarcir el daño sufrido por la contraparte que confió sin culpa en la validez del negocio jurídico bilateral. Semejante responsabilidad es de naturaleza extracontractual, pues no puede basarse en una obligación preexistente."

El código señala al respecto en su artículo 2239: "La anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado."

Ahora bien el comprador afectado puede optar por pedir la nulidad del acto y la restitución por tanto de las prestaciones o bien exigir el saneamiento, si se cumple con lo señalado por la ley, o sea que se da la figura de evicción, en este caso la causa es que el objeto de la venta resultó ser de un tercero, que demostró que tiene un derecho anterior y éste se declaró así en sentencia definitiva .

Como señalábamos al principio del capítulo, la evicción se da principalmente en la compraventa y una de las causas es que se presente la venta de cosa ajena, y el verdadero dueño confirme su derecho anterior, pero ésta no es la única causa de evicción, aunque si la más común.

74 Muñoz, Luis, "Teoria general del contrato", México, D.F., Cárdenas Editor y Distribuidor, 1973; p.+296 y 297.

CAPITULO TERCERO

EL PROCEDIMIENTO

A.- Consideraciones generales sobre el procedimiento. B.- El pleito de evicción. a) La demanda basada en un derecho anterior. b) Posibles actitudes del comprador o demandado. c) Denuncia del pleito de evicción al vendedor. d) Contestación de la demanda. e) La etapa probatoria. f) Alegatos. g) Sentencia. C.- Medios de impugnación contra la sentencia. D.- Ejecución.

A.- Consideraciones generales sobre el procedimiento.

Nos dice Ovalle Favela (75), que así como se reconoce un derecho de acción como un derecho abstracto para promover la actividad del Órgano jurisdiccional, "...hay un derecho genérico de defensa en juicio como el derecho del demandado de ser oído en defensa en juicio para que tenga oportunidad de contradecir las pretensiones del accionante y de ofrecer y practicar pruebas que respalden su defensa."

Este derecho se deriva del artículo 14 constitucional que dice: "Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad, o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los Tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho."

Ahora bien el derecho procesal viene a ser la ley reglamentaria de los artículos 8º, 14 y 17 constitucional como lo señala el maestro Eduardo Pallares en su obra (76), es así que se debe recurrir al Código de Procedimientos Civiles para saber las normas que debemos seguir dentro del pleito de evicción.

El pleito de evicción como lo han llamado, va a seguirse a través de un juicio ordinario, pero, ¿en base a qué se sigue este tipo de juicio? en relación a esto Ovalle Favela (77) nos comenta "El artículo 431 del CPCDF, derogado en 1973 al suprimirse el denominado juicio sumario, disponía:

75 Ovalle Favela, José, op. cit. supra nota 25, p.63

76 Pallares, Eduardo, "Derecho Procesal Civil", México Edit.

Porrua, S.A. 1983, Decima Edición, p.49

77 Ovalle Favela, José, op. cit. supra nota 25, p.38

'Todas las contiendas entre partes, cuya tramitación no esté prevista en este título (que actualmente regula algunos juicios especiales), se ventilarán en juicio ordinario.' La derogación de este precepto fue un error, ya que no contenía una regla concerniente sólo a los llamados juicios sumarios, sino una regla general sobre la procedencia del juicio ordinario. Con todo, pese a su derogación formal, la regla sigue siendo válida para determinar la procedencia general del juicio ordinario..."

Enseguida el mismo autor nos describe una relación entre la demanda, las etapas procesales, y la sentencia, señalando que la segunda etapa procesal, la probatoria, se refiere a la segunda parte de la demanda, o sea los hechos, la tercera etapa, la de alegatos, al derecho, la última etapa, la de sentencia se relaciona con los puntos petitorios de la demanda, por lo que concluyendo nos explica que como la demanda es una petición de sentencia, las partes de una y otra se relacionan de la siguiente forma :

- 1.- El proemio, con el preámbulo, el cual contiene los datos de identificación del juicio.
- 2.- Los hechos se relaciona con los resultandos, los cuales son el relato del desarrollo concreto del juicio y dentro de los cuales se hace referencia a los hechos señalados.
- 3.- El derecho se relaciona con los considerandos, que contienen los razonamientos jurídicos del tribunal, así como la valoración de las pruebas.

4.- Los puntos petitorios, con los puntos resolutivos en los cuales se precisa o concreta el sentido de la resolución.

DEMANDA

SENTENCIA

proemio _ _ _ _ _ preámbulo

hechos _ _ _ _ _ resultandos

derecho _ _ _ _ _ considerandos

petitorios _ _ _ _ _ resolutivos

B. - El pleito de evicción.

Nos dice Borja Soriano (78) respecto del pleito de evicción "se llama así el juicio en el que el adquirente se ve amenazado por un tercero y en el cual el enajenante, debe defenderlo, de manera que la sentencia le sea favorable. (frac. III, art. 1497 del código de 1884 y fracc. III, art. 2126 del código de 1928)."

Por su parte Bejarano Sánchez (79), señala que. "Es el que inicia el tercero contra el adquirente en persecución de la cosa, ejerciendo la pretensión de entrega apoyado en mejor derecho sobre el bien que el derecho del enajenante."

El mismo autor añade que el contenido del juicio será generalmente una acción reivindicatoria, pero también puede ser originado por una acción plenaria de posesión.

a) La demanda basada en un derecho anterior.

Nos dice Ovalle (80) que: "La demanda es el acto fundamental para iniciar el proceso y a través de ella el actor plantea al juez su versión del litigio formulando concretamente sus pretensiones, por su parte Kich, citado por el mismo autor nos señala que la demanda es un acto básico del proceso, la demanda sostiene es la petición de sentencia; ésta es la resolución sobre aquella. Los demás actos procesales sirven para provocar la sentencia, o para que se estime o rechace la demanda.

78 Borja Soriano, Manuel, op. cit. supra nota 40, p. 511

79 Bejarano Sanchez, Manuel, op. cit. supra nota 65 p. 401 y 402

80 Ovalle Favela, José, op. cit. supra nota 25, p. 52 y sig.

Generalmente la estructura de la demanda consta de cuatro grandes partes las cuales son:

1.- El proemio; en este se contienen los datos de identificación del juicio; tribunal ante el que se promueve; el nombre del actor y su domicilio para oír notificaciones; el nombre y domicilio del demandado; la vía procesal en que se promueve; el objeto u objetos reclamados, así como sus accesorios y el valor de lo demandado.

2.- Los hechos enumerados y narrados sucintamente con claridad y precisión.

3.- El derecho; indicando los preceptos legales o principios jurídicos que se consideran aplicables.

4.- Los puntos petitorios; es donde se le sintetizan las peticiones concretas al juzgador, relativas a la admisión de la demanda y el trámite que se propone para seguimiento del juicio.

El maestro Ovalle, (81) en su obra ya citada, nos dice que son siete los requisitos señalados por el C.P.C.D.F. en su artículo 255 y otros tres los que añade el autor Becerra Bautista en su obra "El proceso civil en México" por lo que en total considera diez requisitos, que son los siguientes:

1.- El tribunal ante el que se promueve; lo primero en este punto es que la demanda debe presentarse ante un juez competente, el nos dice que el juez puede ser competente en razón de la materia, la cuantía, el grado, el territorio, por la prevención, el turno y otras.

81 Ovalle Favela, José, op. cit. supra nota 25, p. 51

2.- El nombre del actor y la casa que señale para oír notificaciones; para actuar personalmente como demandante o actor, se debe tener capacidad procesal, aunque se puede comparecer también a través de representante legal o apoderado.

En el caso de que se presentara el litisconsorcio ya sea activo o pasivo, se deberá nombrar un procurador judicial o un representante común.

El domicilio para oír notificaciones debe estar en el lugar del juicio, sino se señaló el domicilio, las notificaciones se harán a través del Boletín Judicial o por cédula fijada en las puertas del juzgado en donde se publique el boletín aún las que deban hacerse personalmente.

3.- El nombre del demandado y su domicilio; se debe precisar el nombre del demandado y su domicilio para que se le pueda notificar, si se ignorará el domicilio o se tratara de persona incierta, la primera notificación se hará por edictos que se publicarán tres veces, de tres en tres días, en el Boletín Judicial y otros periódicos de los de mayor circulación, se le concederá al demandado un plazo no menor de quince días ni mayor de sesenta para que se presente.

4.- El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios; que vienen a ser las pretensiones de la demanda, las cuales, pueden ser de dar, hacer o no hacer, requeridos al demandado, así como el bien sobre el que recae la conducta pretendida.

5.- Los hechos en que el actor funda su petición; los cuales deben ser numerados y deberán contener un solo hecho en cada número. además deberán ser narrados de forma concreta, con claridad y precisión, para que el demandado pueda preparar su contestación y defensa y el actor al ofrecer los medios de prueba pueda relacionarlos de manera precisa con cada uno de los hechos.

6.- Los fundamentos de derecho y la clase de acción; se debe procurar citar los preceptos legales o los principios jurídicos aplicables. Respecto de la exigencia de indicar la clase de acción, se debe tener en cuenta el artículo 2º del C.P.C.D.F. el cual establece: "La acción procede en juicio, aún cuando no se exprese su nombre, con tal que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción."

Nos dice el autor (82) que en la práctica se suele concretar citando los números de los artículos que se consideren aplicables al caso, tanto del Código Civil como del C.P.C.D.F., así como también aquí se puede invocar la jurisprudencia del Pleno y de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y de los Tribunales Colegiados de Circuitos, se pueden transcribir y citar con precisión el lugar y la compilación en que se inserte, así como los precedentes en que se base.

7.- El valor de lo demandado; si de ella depende la competencia del juez. Es importante este requisito, por el carácter patrimonial de la materia para determinar la competencia por cuantía.

82 Uvalle Favela, José, op. cit. supra nota 25, p. 51 y 52

Los tres siguientes requisitos como se señaló al principio no están contenidos en el artículo 255 del C.P.C.D.F., pero el maestro Ovalle los añade al listado, señalando que Becerra Bautista afirma que están implícitos en el ordenamiento procesal.

8.- La vía procesal en la que se promueve; o sea la clase de juicio de que se trate (ordinario, especial de desahucio, hipotecario, ejecutivo, etc.,).

9.- Los puntos petitorios; que son la síntesis de las peticiones que se hacen al juez en relación con la admisión de la demanda y con el trámite que deba seguirse para la prosecución del juicio.

10.- Cerrar el escrito de la demanda con la fórmula "Protesto lo necesario", que equivale al "Juramento de Mancuadra", español y que viene a ser una declaración jurada de litigar de buena fe. Ovalle, opina al respecto, que este requisito puede ser suprimido sin que se afecte en nada a la demanda.

Por otro lado, Ovalle (83), nos dice que hay documentos que deben acompañarse a la demanda, y estos se pueden dividir en cuatro tipos:

1.- En los que se funda la demanda; estos son "todos aquellos documentos de los cuales emana el derecho que se invoca."

2.- Los que justifiquen la demanda y que se refieren a los hechos expuestos en ella.

3.- Los que se refieren a la personería jurídica; cuando se comparece a nombre de otro se debe acreditar la personería, como en el caso de los representantes legales o convencionales.

4.- Las copias del escrito y también los documentos anexos que sirven para el emplazamiento del demandado, ya sean en papel común, fotostáticas o cualquier otro que sea legible.

Como ya señalábamos en el primer capítulo al hablar de los elementos, es un requisito indispensable que en la sentencia se reconozca un derecho anterior en favor del tercero, es por esto que el planteamiento de la demanda lleva incluido un derecho anterior, ya sea que el tercero interponga una acción reivindicatoria o una acción plenaria de posesión.

b) Posibles actitudes del comprador o demandado.

Nos dice Ovalle (84) que una vez que al demandado se le da la oportunidad de defenderse a través del emplazamiento, éste puede asumir en general dos actitudes:

Contestar la demanda o no contestar, y si decide contestar puede así mismo adoptar diversas actitudes.

Primero hay que señalar que después del emplazamiento el demandado tiene un plazo de 9 días en el juicio ordinario para contestar la demanda.

Ahora bien al contestar la demanda el demandado puede :

1.- Aceptar las pretensiones del actor (allanamiento).

2.- Reconocer que los hechos afirmados por el actor en la demanda son ciertos (confesión).

3.- Admitir el fundamento jurídico de la pretensión del demandante (reconocimiento).

4.- Pedir que el proceso se haga del conocimiento de alguna otra persona, para que también se le de la oportunidad de defender el derecho controvertido (denuncia), y para que en todo caso, la sentencia que se llegue a dictar en tal proceso también se le pueda aplicar. esta sería la actitud que nos ocupa en el presente trabajo como veremos más adelante.

5.- Negar que los hechos afirmados por el actor en su demanda, sean ciertos o decir que los ignora por no ser propios (negación de los hechos).

6.- Negar que el demandante tenga derecho a las prestaciones que reclama en su demanda (negación del derecho).

7.- Oponerse al proceso mismo, aduciendo la ausencia o el incumplimiento de presupuestos procesales (excepciones procesales).

8.- Oponerse al reconocimiento, por parte del juez, de los derechos alegados por la parte actora, afirmados en contra de las pretensiones de ésta, la

existencia de hechos extintivos, modificativos o impositivos de la relación jurídica invocada por el demandante (excepciones sustanciales).

9.- Formular nuevas pretensiones en contra de la parte actora, aprovechando la relación procesal, que ya se ha establecido (reconvención o contrademanda).

Las actitudes antes enumeradas pueden concurrir dos o más de ellas en la contestación o pueden también algunas de ellas ser totales o parciales como las señaladas en los números 1,2,3,5 y 6.

Decíamos antes, que en general el demandado puede tomar dos actitudes, el contestar o no la demanda. En cuanto a la primera, ya hemos señalado que pueden ser varias las formas de contestar, ahora bien si el demandado decide no contestar la demanda y por tanto no participar en el proceso, implica una inactividad procesal a la cual se le denomina rebeldía o contumacia.

En el pleito de evicción la actitud que asume o debe asumir el demandado es la de solicitar la denuncia, esto es se debe solicitar al juzgador que haga del conocimiento de un tercero el juicio y lo llame a participar en el para que la sentencia que se llegue a dictar pueda adquirir en su caso, autoridad de cosa juzgada frente a la persona llamada al juicio.

Uvalle Favela considera (85) que la *litis denunciatio* se "...justifica en los casos en que el tercero al que se denuncia el pleito y se llama a juicio, tiene alguna responsabilidad jurídica en la obligación o el derecho real reclamado por el actor."

⁸⁵ Uvalle Favela, José, op. cit. supra nota 25, p. 68

En relación al tema que nos ocupa el afirma que "...Así mismo el adquirente de un bien cuya propiedad o posesión le sea demandado en un juicio, debe pedir al juez que tal juicio le sea denunciado al enajenante obligado a la evicción y se emplace a éste para que comparezca en dicho juicio como demandado principal.

"El adquirente demandado primeramente debe proporcionar el domicilio del enajenante obligado a la evicción o en caso de que ignore el domicilio de éste, promover su emplazamiento mediante edictos, exhibiendo el importe de la publicación de los respectivos edictos."

c) Denuncia del pleito de evicción al vendedor.

El maestro Gutiérrez y González (86), en relación a este punto señala que, como puede suceder, que quien enajenó tenga las pruebas para demostrar su legitimidad para transmitir y la falta de derecho de quien pretende la reivindicación, de tal modo que debe ser llamado a juicio y por lo tanto si el comprador quiere reclamar el saneamiento, debe hacer saber al que la enajenó, de la existencia del juicio en que pudiera privársele de la cosa, a efecto de que el enajenante sea parte en ese juicio, y le pueda afectar la sentencia que ahí se dicte.

Por su parte Sánchez Meda (87) nos dice que luego que sea emplazado el comprador y antes de contestar la demanda debe denunciar el pleito

86 Gutiérrez y González, Ernesto, op. cit. supra nota 35, p. 700

87 Sánchez Meda, Ramón, op. cit. supra nota 29, p. 134

de evicción al vendedor como lo señala el Código de Procedimientos Civiles, en su título décimo "De las tercerías". art.657: "El demandado debe denunciar el pleito al obligado a la evicción antes de la contestación de la demanda solicitándose del juez, quien según las circunstancias ampliará el término del emplazamiento para que el tercero pueda disfrutar del plazo completo. El tercero obligado a la evicción, una vez salido al pleito se convierte en principal."

Además, añade que, el vendedor al ser llamado al juicio, debe aportar las pruebas y alegatos, si no las tiene, y quiere evitarse ser considerado vendedor de mala fe, inmediatamente después del emplazamiento debe manifestar que carece de medios de defensa y devolver o consignar el precio evitándose así responsabilidades como cuando hay mala fe.

Ahora bien si el vendedor no comparece en tiempo al juicio o no rinde pruebas o no alega, sufre las responsabilidades señaladas en el código para los vendedores de mala fe.

En relación al tema de las tercerías Mamiro Podetti (88) nos dice : "...la más general, de las tercerías en interés propio, originario e indirecto, que puede producir la sustitución procesal como carga, es la que emana del derecho substancial conocido como evicción.

"Se trata, como he dicho, de una tercería en interés propio puesto que si bien el garante viene a defender un interés procesal y substancial ajeno, lo

88 Podetti, Mamiro, "Derecho Procesal Civil Comercial y laboral", Tratado de las tercerías, Buenos Aires, Ediar Sociedad Anónima Editores, 1949, p. 375 377

hace en defensa de su propio interes substancial, sobre el cual ha de cumplirse o tener directa repercusión la sentencia."

La denuncia del pleito al obligado a la evicción deberá ser formulada antes de la contestación de la demanda (art. 657 CPCDF), suspendiéndose entre tanto el plazo para contestar la demanda, se debe solicitar al juez la ampliación del plazo, de tal suerte que el citado goce del término completo, que es de 9 días de acuerdo a lo señalado en el artículo 258 del CPCDF.

Ramiro Podetti (89), nos dice que : " La citación de evicción no es una demanda contra el citado, es un aviso que se le formula en tiempo y con los requisitos legales para que si lo desea tome intervención en la causa...."

El añade que la cita de evicción tiene por objeto hacer posible la entrada al proceso de un tercero, pero sin modificar substancialmente la litis.

ESCRITO EN EL QUE EL COMPRADOR DENUNCIA AL VENDEDOR EL PLEITO DE EVICCIÓN
(90)

"El artículo 22 del Código de Procedimientos Civiles dice que el tercero obligado a la evicción, deberá ser citado a juicio oportunamente para que le pare perjuicio la sentencia.

"La denuncia debe hacerse tan luego como el comprador sea emplazado, para cumplir con el artículo 2124 del Código Civil que dice: 'El adquirente luego que sea emplazado, debe denunciar el pleito de evicción al que le enajenó.' De lo contrario, este último, o sea, el vendedor, no responde a la evicción, por prevenirlo así la fracción V, del artículo 2140 de dicho Código.

XX vs ZZ. Juicio ordinario civil.
exp. # 50/68.

G. JUEZ PRIMERO DE LO CIVIL

ZZ, en los autos mencionados, con respeto expongo:
Que en cumplimiento de lo que previenen los artículos 2124 del Código Civil y 22 del de Procedimientos Civiles, vengo a denunciar el pleito de evicción al señor XX que tiene su domicilio en _____ que fue quien me vendió la casa _____ que se demanda en este juicio.

Por lo expuesto, a usted pido se sirva ordenar que por medio de notificación personal, se dé a conocer al señor XX, la demanda presentada en mi contra, para el efecto de que le pare perjuicio la sentencia que se pronunció en este litigio.

México _____."

d) Contestación de la demanda.

El demandado formulará su contestación (ART. 260 CPCDF) apegándose a los requisitos señalados para la demanda en el artículo 255:

"Toda contienda judicial principiará por demanda en la cual se expresarán :

- I. El tribunal ante el que se promueve;
- II. El nombre del actor y la casa que señale para oír notificaciones;
- III. El nombre del demandado y su domicilio;
- IV. El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios ;
- V. Los hechos en que el actor funde su petición . numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa;
- VI. Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;
- VII. El valor de lo demandado si de ello depende la competencia del juez ."

El mismo artículo 260 nos señala que las excepciones se harán valer simultáneamente en la contestación con la excepción de las que fueren supervenientes.

El Código de Procedimientos Civiles reglamenta las excepciones en el Capítulo II, y en este nos señala que, las excepciones dilatorias deben resolver en la audiencia conciliatoria (art. 35). En cuanto a la excepción de litispendencia nos dice el art. 38 que ésta procede, cuando un juez conoce ya del mismo negocio en el cual el procesado es el mismo demandado. Quien la interponga señalará el lugar en donde se está tramitando el primer juicio, y si se declara procedente la excepción, se remitirán los autos al juzgado que conoció primero, siempre que ambos jueces estén dentro de la jurisdicción del mismo tribunal de apelación.

Habrá conexidad de causas, conforme a lo señalado por el art. 39, cuando hay identidad de personas y acciones, aunque las cosas sean distintas y cuando las acciones provengan de una misma causa, ésta excepción tiene por objeto que se remitan los autos en que se opone, al juzgado que previno en el conocimiento de la causa conexas.

De acuerdo con el artículo 40 del ya citado código, no procede esta excepción en los siguientes casos:

- I.- Cuando los pleitos est n en diversas instancias;
- II.- Cuando los juzgados que conozcan respectivamente de los juicios pertenezcan a tribunales de alzada diferentes; y
- III.- Cuando se trate de un proceso que se ventile en el extranjero."

Si se prueba la excepción de conexidad se acumularán los autos en el juicio más antiguo, de este modo aunque se sigan por cuerdas separadas, se resuelven en una sola sentencia (art.41). Para probar la procedencia de las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, es suficiente la inspección de autos (art.42).

En la contestación de la demanda se debe hacer valer la reconvecci n, cuando así lo quiera, la contraparte, en esta el demandado plantea una nueva pretensión, lo que lo convierte en demandante del actor, esto se hace con el fin de que en la sentencia se resuelvan las dos pretensiones. A decir del Dr. Gómez Lara (91) "...mediante la reconvecci n, el demandado adopta en el mismo proceso dos posiciones; la primera como resistente, opositor a la pretensión inicial del actor encaminada en su contra; y la segunda, de ataque en contra

del actor inicial dirigiéndole en su contra una nueva pretensión."

Dentro del escrito de contestación se deberá hacer referencia a cada uno de los hechos expuestos por el actor, ya sea confesándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser propios, se presumirán confesados los hechos que se dejaron de contestar y sobre los cuales no se suscite controversia salvo que se trate de asuntos que afectan las relaciones familiares, el estado civil de las personas, cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación, cuando el demandado sea el inquilino, y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos, (art. 266 y 271 del CPCDF).

Por último debemos señalar que una vez contestada la demanda o la reconvencción, el juez señalará dentro de los 10 días siguientes, fecha y hora para llevarse a cabo la audiencia de conciliación, en la cual se analizarán las cuestiones relativas a la legitimación procesal, y se procederá a la conciliación de las partes.

En caso de que no acuda alguna de las partes o bien ambas, el juez tiene facultades para sancionarlas con una multa, que puede ir de 1 a 120 días de salario mínimo general (art 272-A y 62 del CPCDF).

Si en esta audiencia no se llega a un convenio que tenga la fuerza legal de cosa juzgada, el proceso pasa a la siguiente etapa, la probatoria.

e) De las pruebas.

Esta etapa es sumamente importante ya que si se prueban los hechos, se obtendrá una sentencia favorable. Por otro lado si las partes no ofrecen ni desahogan las pruebas idóneas, el juez no puede emitir una resolución que vaya más allá de lo pedido y probado, ya que se violaría el principio dispositivo que rige el proceso civil.

Sobre lo anterior el Dr. Gómez Lara (92), nos dice "Las partes en la fase postulatoria solamente proponen sus posiciones procesales; para llegar a obtener por parte del juzgador una decisión jurisdiccional en las que se les conceda la razón jurídica, preciso es que alleguen al juzgador material informativo para que éste pueda tener la posibilidad lógica y objetiva de llegar a pronunciarse sobre las pretensiones o resistencias de las partes en el proceso."

Ahora bien, debemos señalar quien es el obligado a probar, al respecto el mismo autor (93), nos dice que tanto quien afirme un hecho con el que funde su acción, como el que afirma un hecho fundando su resistencia, deberán probar. En este mismo sentido se pronuncia Becerra Bautista (94), "...el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de su excepción."

Antes de pasar al análisis de lo que debe probarse, es importante mencionar la existencia de la prueba para mejor proveer, esto es, que el juez tiene

92 Gómez Lara, Cipriano, op. cit. supra nota 90, p. 77

93 idem, p. 78

94 Becerra Bautista, José, El proceso civil en México

facultades de acuerdo con el código. (art. 278 y 279 del C'CDF) para valeirse o servirse de cualquier persona y de cualquier cosa material, para lograr los fines probatorios del proceso.

Esto se hace con el fin de que las partes no sólo tengan una igualdad legal en materia probatoria, sino también de hecho, ya que como sabemos, en la realidad se da la desigualdad entre las partes, es por ello, que el juez tienen estas facultades, con las cuales pueden equilibrar las actuaciones de las partes.

Pasando ahora a lo que se debe probar, o sea al objeto de la prueba, el Dr. Gómez Lara (95) nos dice, "... se ha sostenido tradicionalmente que el objeto de la prueba son los hechos jurídicos comprendidos desde luego los actos jurídicos."

En principio señala Ovalle Favela (96), que siguiendo a Alcalá Zamora, "... sólo requieren prueba los hechos afirmados que sean, a la vez, discutidos y discutibles 157."

De lo antes señalado desprendemos que todo hecho afirmado, que sea cuestionable deberá ser objeto de prueba, pero también existen hechos que no requieren prueba, como lo señala el Dr. Gómez Lara (97), en su obra, y estos son :

95 Gómez Lara, Cipriano, op. cit. supra nota 90, p. 80

96 Ovalle Favela, José, op. cit. supra nota 25, p.98

97 Gómez Lara, Cipriano, op. cit. supra nota 90, p. 81

- 1.- Los hechos confesados o reconocidos por las partes.
- 2.- Los que tienen a su favor una presunción legal.
- 3.- Los que se derivan de las máximas de la experiencia.
- 4.- Los hechos notorios.

Contrariamente a lo que ocurre con los hechos que en general deben ser probados, las normas jurídicas sólo deben ser invocadas por las partes, y normalmente no requieren de prueba en razón del principio jura novit curia (el tribunal conoce el derecho). En relación a este principio él nos comenta (98) que existen cuatro excepciones :

- 1.- La prueba de las leyes extranjera.
- 2.- Prueba del uso.
- 3.- Prueba de la costumbre.
- 4.- Prueba de la jurisprudencia extranjera.

Pasando ahora al desarrollo del procedimiento probatorio, señalaremos que, de acuerdo con Ovalle Favela (99), los actos de la etapa probatoria son:

- 1) El ofrecimiento de las pruebas.
- 2) La admisión o rechazo de las pruebas por el juzgador.
- 3) La preparación de las pruebas admitidas.
- 4) La ejecución o desahogo de las pruebas.
- 5) Valoración de las pruebas practicadas.

98 Idem p. 83

99 Ovalle Favela, José, op. cit. supra nota 25. 101

Veremos en primer término el ofrecimiento de las pruebas. El plazo del ofrecimiento es de diez días, que se contarán a partir del día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba (art. 290 del CPCDF).

Cada parte debe ofrecer sus pruebas en un escrito, relacionando los medios de prueba con cada punto controvertido (art. 291 del CPCDF).

El segundo paso es la admisión en la cual le corresponde al juzgador resolver conforme a lo establecido por el código (art. 298 del CPCDF) las pruebas que se admiten. Ésta declaración conforme a la ley deberá hacerse al día siguiente en que termine el ofrecimiento de pruebas y señalará también el día y hora para la celebración de la audiencia, dentro de los treinta días siguientes a la admisión (art. 298 y 299 CPCDF). Este plazo se podría ampliar 60 ó 90 días, cuando sean fuera del D.F. o del país respectivamente, debiéndose en este caso cumplir con los requisitos en el artículo 300 del mismo código. esto es :

- 1.- Que se solicite durante el ofrecimiento de pruebas.
- 2.- Que se indiquen los nombres y residencia de los testigos que hayan de ser examinados, cuando la prueba es testifical .
- 3.- Que se designe si es prueba instrumental, el lugar donde se encuentren los documentos. Además se hará un depósito, para el caso de que no se rinda las pruebas, se aplique como multa.

El tercer paso es la preparación de las pruebas. Como hay pruebas que requieren de una preparación para un desahogo idóneo, el artículo 385 de nuestro código de procedimientos, señala las siguientes medidas:

- 1.- Citar las partes para absolver posiciones apercibidas de que si no se presentan se les declarará confesos.
- 2.- Citar a testigos y peritos bajo apercibimiento de multa o de que serán presentados de manera forzosa ante la autoridad correspondiente.
- 3.- Conceder facilidades a los peritos para que rindan su dictamen.
- 4.- Enviándose los exhortos necesarios en caso de que deban practicarse fuera del Distrito Federal.
- 5.- Ordenar las copias, documentos, libros y demás instrumentos diferidos.

La cuarta etapa es la ejecución o desahogo de las pruebas. De acuerdo con el artículo 299 de la ya muy citada ley procesal, la recepción y desahogo debe hacerse en forma oral, en la audiencia antes mencionada, ésta se celebrará concurran o no las partes y estén o no presentes los testigos, peritos y los abogados.

Es importante señalar que el desahogo de las pruebas, cambia según el medio de prueba de que se trate, ya que cada una tiene sus propias reglas, por lo tanto habrá algunas que se desahoguen en la audiencia que señala el mismo artículo 299, y otras antes como serían las documentales.

Por último la etapa de apreciación y valorización de las pruebas, que se realiza cuando el juzgador dicta la sentencia, en lo que conocemos como considerandos, y es aquí en donde, conforme a lo afirmado por Ovalle Favela (100), culmina el procedimiento probatorio.

Es importante que hagamos un señalamiento de los medios de prueba que regula nuestro código, y un breve análisis de cada uno, ya que profundizar más en cada uno no es el objetivo del presente trabajo.

El maestro Ovalle (101), afirma que los medios de prueba "...son los instrumentos con los cuales se pretende lograr el cercioramiento del juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos."

Ahora bien el código regula de forma particular los siguientes medios de prueba.

- 1) La confesional.
- 2) La prueba instrumental.
- 3) La prueba pericial.
- 4) La inspección judicial.
- 5) La prueba testimonial.
- 6) Las fotografías, copias fotostáticas y demás elementos.
- 7) Las presunciones.

100 Ovalle Favela, José, op. cit. supra nota 25, p. 102

101 Ovalle Favela, José, op. cit. supra nota 25, p. 109

1) La confesional

El Dr. Gómez Lara (102), la define como "...el reconocimiento de la parte de hechos propios.". Mientras que Ovalle (103), nos dice que "...la prueba confesional es la declaración vinculativa de parte, la cual contiene la admisión de que determinados hechos propios son ciertos."

El maestro Ovalle (104) nos dice que la prueba confesional puede ofrecerse de dos formas:

1.- Anexado al escrito de ofrecimiento de pruebas, el pliego que contenga las posiciones, ésto es a través de un escrito que contiene las preguntas que el oferente hace al absolvente.

2.- Se puede ofrecer, sin acompañar el pliego de posiciones, en este caso se realiza a través de un interrogatorio directo, pero sólo si esta presente la parte absolvente.

Es importante señalar que las respuestas a las posiciones deben ser categóricas, ya sea en sentido afirmativo o negativo, aunque posteriormente pueda agregar lo que considere pertinente. (art. 316 del CPCDF).

2) La prueba instrumental

Nos dice Ovalle Favela (105), que dentro de una concepción general el documento es toda representación objetiva de un hecho. El autor nos marca la existencia de una división, entre los documentos materiales y los documentos literales.

102 Gómez Lara, Cipriano, op. cit. supra nota 91, p. 90

103 Ovalle Favela, José, op. cit. supra nota 25, p. 110

104 idem, p. 112

105 idem, p. 117

En los materiales encuadra las fotografías cintas cinematográficas, registros dactiloscópicos y fonográficos, las copias fotostáticas y las notas taquigráficas, ya que afirma, que en realidad son documentos en sentido amplio, aunque el código procesal las regula por separado en los artículos 373, 374 y 375.

La documental literal, añade, está regulada por el código en el epígrafe, "De la prueba instrumental", éstos documentos los clasifica en públicos y privados.

En relación a los documentos el Dr. Gómez Lara (106) nos dice que "...los públicos son los que otorgan autoridades o funcionarios en el ejercicio de sus atribuciones, o bien personas investidas de fé pública...son documentos privados, por exclusión todos aquellos que no son públicos, o sea, que provienen de los particulares y no de autoridades en ejercicio de sus funciones."

El artículo 327 señala cuales son considerados documentos públicos, y el artículo 334 nos señala de manera general los que considera como documentos privados.

3) La prueba pericial

Esta prueba es necesaria cuando los hechos que deben demostrarse requieren conocimientos especializados.

El Dr. Gómez Lara define la prueba pericial (107), como "...el medio de confirmación por el cual se rinden dictámenes acerca de la producción de un hecho y sus circunstancias conforme a la legalidad causal que lo rige."

Por su parte Becerra Bautista (108), define a los peritos de la siguiente manera "...los peritos o judices facti (jueces de hecho), son las personas que auxilian al juez con sus conocimientos científicos, artísticos o técnicos en la investigación de los hechos controvertidos."

El Dr. Gómez Lara (109), señala que el desahogo de esta prueba se hace al celebrarse la audiencia, el lugar es el domicilio del tribunal, el modo y forma es la rendición de un dictamen ya sea escrito u oral, en presencia de las partes.

4) La inspección judicial.

Becerra Bautista (110) define la inspección judicial como "...el examen sensorial directo realizado por el juez, en personas u objetos relacionados con la controversia."

El reconocimiento se practicará el día, hora y lugar señalados. Pueden acudir a la diligencia las partes, sus representantes, los testigos y los peritos. Al finalizar esta diligencia se levantará un acta que deberá ser firmada por los que concurran.

107 Gómez Lara, Cipriano, op. cit. supra nota 91, p. 104

108 Becerra Bautista, José, op. cit. supra nota 94, p. 124

109 Gómez Lara, Cipriano, op. cit. supra nota 91, p. 106

110 Becerra Bautista, José, op. cit. supra nota 94, p. 130

5) La prueba testimonial.

En cuanto al testigo el Dr. Gómez Lara (111) señala que es "...aquella persona a la que le constan ciertos hechos y se le llama para que rinda su declaración oficial ante un funcionario u oficial o ante el juez, declaración que va a verter ese propio testigo mediante un interrogatorio y por medio de preguntas que van formulando."

La valoración de ésta prueba la hará el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, y deberán exponer los fundamentos de valoración jurídica realizada, y la de su decisión (art. 402 del CPCDF).

6) Las presunciones.

Por presunción en un sentido jurídico nos dice el Dr. Gómez Lara (112) "... se entiende como el mecanismo del razonamiento, como el raciocinio por el cual se llega al conocimiento de hechos desconocidos partiendo de hechos conocidos."

El añade que "... la presunción, pues, por si sola, no produce prueba plena, pero un conjunto de presunciones si pueden permitir llegar a una prueba plena.", y también nos comenta que las presunciones no son medios de pruebas propiamente dichos y que su naturaleza se determina por la función que cumple.

111 Gómez Lara, Cipriano, op. cit. supra nota 91, p. 112

112 idem, p. 118 y 120

El mismo autor nos señala que existen dos tipos de presunciones, la legal y la humana.

Dentro de las presunciones legales están las jure et de jure, que son las que no admiten prueba en contrario, y las juris tantum, que si admiten prueba en contrario, en este caso dice, sólo se trata de una inversión de la carga de la prueba. Las presunciones humanas, son las que el juez hace, y deben realizarse con la más rigurosa lógica.

Como ya sabemos el juicio de evicción se lleva como un juicio ordinario y por tanto es posible ofrecer cualquiera de las pruebas ya señaladas, dependerá del caso de que se trate para elegir las pruebas idóneas, pero podríamos señalar algunos ejemplos.

La confesional podría ofrecerse, si el que enajenó reconoce que vendió algo que no era de su propiedad, o que creía que si lo era y después descubrió que no era así, y aún más reconoce su obligación a pagar la indemnización.

En cuanto a las pruebas instrumentales podrán ofrecerse como documentos públicos, las escrituras de propiedad del predio materia de la controversia, así como las boletas prediales, los recibos de agua, etc., Como documentos privados estarían el contrato de compraventa, en el que conste que se adquirió el bien con anterioridad.

También se podría ofrecer la prueba testimonial, en este caso acudiría como testigo la persona a quien le conste un hecho que tenga relevancia en relación a lo controvertido, por ejemplo; que se encontraba presente al

momento de la firma de la compraventa, la cual se realizó con fecha anterior a la otra adquisición, o que le consta que cierta persona es el verdadero heredero, reconocido su parentesco, o cualquier otro hecho que pueda llevar a probar que se tiene un mejor derecho.

Otro ejemplo que podríamos señalar sería; si hablamos de una sucesión en la cual un heredero es privado en todo o parte de su porción, por sentencia ejecutoria en que se reconozca el derecho de propiedad de un tercero, nacido antes de la partición, en éste caso los demás coherederos soportarán proporcionalmente la pérdida ocasionada por la evicción, ésto es, sufrirán una nueva división de los bienes.

En éste caso se sigue el pleito de evicción contra el heredero, él debe probar que tiene derecho sobre el bien y podría ofrecer como prueba su acta de nacimiento con la que pruebe su parentesco con el finado, las escrituras en las que conste que el bien pertenece al decujus, el escrito en el que conste el proyecto de partición de la herencia, el documento notarial en el que consta que se le adjudico el bien. Si se llevara como intestado, bastaría con ofrecer todas las constancias que obren en el expediente relativo al juicio sucesorio.

Siguiendo el mismo ejemplo, el que inicie el juicio de evicción tendría que demostrar que en base a un derecho anterior el bien es de su propiedad; podría ser que lo haya adquirido a través de una compraventa llevada a cabo con anterioridad, por lo que éste bien no entraría a la sucesión, en éste caso podría ofrecer como prueba, el contrato de compraventa, los recibos de

pago. las testimoniales de las personas que hayan estado presentes al momento de la compraventa o de los pagos.

Estos son algunos ejemplos. de la pruebas que podrían aportarse en el pleito de evicción. pero dependerá de lo que desee probarse para ofrecer desde una prueba sencilla. hasta los más sofisticados medios de prueba.

f) Los alegatos

Al respecto Becerra Bautista (113) afirma que "...son las argumentaciones jurídicas tendientes a demostrar al tribunal la aplicabilidad de la norma abstracta al caso controvertido. con base en las pruebas aportadas por las partes."

Por su parte el maestro Ovalle (114) define los alegatos como "...las argumentaciones que formulan las partes. una vez realizadas las fases expositiva y probatoria. con el fin de tratar de demostrar al juzgador que las pruebas practicadas han confirmado los hechos afirmados y que son aplicables los fundamentos de derecho aducido por cada una de ellas. por lo cual aquél deberá acoger sus respectivas pretensiones al pronunciar la sentencia definitiva."

El código establece la mecánica de los alegatos en sus artículos 393 y 394. en ellos se establece que una vez concluida la recepción de prueba. se harán los alegatos. tanto las partes como el Ministerio Público.

113 Becerra Bautista, José. op. cit. supra nota 94. p. 155

114 Ovalle Favela, José. op. cit. supra nota 25. p. 137

Estos deberán ser breves y concisos y no se podrá hacer uso de la palabra más de un cuarto de hora en primera instancia y de media hora en segunda. Los alegatos deberán ser orales, pero se permite que las partes presenten conclusiones por escrito, aunque no se señala en que momento se deberá presentar.

En la práctica lo único que se hace es asentar al final del acta "cada una de las partes alegó lo que a su derecho convino", sin que nadie realice estos alegatos.

g) Sentencia

Es muy importante el análisis de la sentencia, independientemente que es la conclusión del proceso, es el fundamento para exigir el saneamiento, recordemos que de acuerdo con lo que hemos visto, para exigir la indemnización debe darse la figura de evicción, o sea cumplir con lo señalado por el código civil, en su artículo 2119: " Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a ala adquisición."

Por lo antes señalado es importante saber en que momento se considera que una sentencia causa ejecutoria, y por lo tanto cuando podemos exigir el saneamiento por causa de evicción.

Primeramente debemos tener presente el concepto de sentencia, al respecto Ovalle Favela (115) cita a Couture y nos dice que hay dos significados de la palabra sentencia;

115 Ovalle Favela, José, op. cit. supra nota 25 p. 146

Primero como acto jurídico procesal y ; segundo como documento, en el primer caso la sentencia es "... el acto procesal que emana de los agentes de la jurisdicción y mediante el cual deciden la causa o punto sometido a su conocimiento," y como documento "...la sentencia es la pieza escrita, emanada del tribunal, que contiene el texto de la decisión emitida."

Ovalle después de esto nos da su propia definición "...la sentencia, es pues, la resolución que emite el juzgador sobre el litigio sometiendo a su conocimiento y mediante la cual normalmente pone término al proceso."

Por su parte el Dr. Gómez Lara (116) afirma que "...la sentencia es el acto final del proceso, acto aplicador de la ley sustantiva a un caso concreto controvertido para solucionarlo o dirimirlo."

Haciendo un análisis de la sentencia como documento encontramos que ésta se compone de cuatro secciones :

- 1.- El preámbulo; que contiene el lugar y fecha del tribunal que emite la resolución, los nombres de las partes, y la identificación del tipo de proceso que se trate.
- 2.- Los resultandos; contienen los antecedentes de todo el asunto, en el que se señala la posición de cada una de las partes, sus argumentos y las pruebas ofrecidas y desahogadas.
- 3.- Los considerandos; son las conclusiones a las que llega el juzgador después del análisis de lo afirmado y probado.

116. Gómez Lara, Cipriano, op. cit. supra nota 89, p.127

4.- Los puntos resolutivos; En esta parte final se señala concretamente el sentido de la sentencia, a quién es favorable, el monto de la condena si la hay, y el plazo para cumplir la sentencia.

Por otro lado a parte de cumplir con estos requisitos de forma, existen requisitos sustanciales, tanto el maestro Ovalle (117) como el Dr. Gómez Lara (118), se remiten a De Pina y Castillo Larrañaga en este punto, y nos dicen que de acuerdo con estos autores los requisitos sustanciales son tres:

1.- Congruencia: esto es que debe existir una relación lógica entre lo pedido por las partes y lo resuelto por el juzgador.

2.- Motivación: significa que el juzgador debe expresar los motivos, razones y fundamentos de su resolución. Conforme al artículo 14 constitucional, todo acto de autoridad debe ser fundado y motivado de lo que se desprende que la sentencia como acto de autoridad debe estar fundado o sea debe expresar los preceptos legales en los que funda su actuación, y debe además señalar los motivos o razonamientos que lleven a la autoridad a aplicar ese principio jurídico al caso concreto.

3.- Exhaustividad: esto significa que deben considerarse todas y cada una de las cuestiones planteadas por las partes, así como de las pruebas rendidas.

Al referirse el Dr. Gómez Lara (119) a estos elementos sustanciales, nos señala su importancia ya que dice que de los defectos en estos pueden ocasionar que sea impugnada la sentencia.

117 Ovalle Pavea, José, op. cit. supra nota 25, p. 159

118 Gómez Lara, Cipriano, op. cit. supra nota 91, p. 130

119 Idem p. 131

Ahora bien si a través de esta sentencia se declara que hay un derecho anterior a la adquisición, y en virtud de éste se priva del bien al adquirente, se esta cumpliendo con parte de lo señalado por el código civil (art. 2119), pero hace falta algo, que esta sentencia cause ejecutoria, es por ello que necesitamos saber en qué casos una sentencia causa ejecutoria.

De acuerdo con el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su artículo 426 hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria y según lo establece el mismo código las sentencias pueden causar ejecutoria por ministerio de ley (art. 426) o por declaración judicial (art. 427).

Causan ejecutoria por ministerio de ley;

- I. Las sentencias pronunciadas en juicio cuyo interés no pase de ciento ochenta y dos veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, a excepción de las dictadas en las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación ;
- II. Las sentencias de segunda instancia;
- III. Las que resuelvan una queja;
- IV. Las que dirimen o resuelven una competencia, y
- V. Las demás que se declaran irrevocable por prevención expresa de la ley, así como aquellas de las que se dispone que no haya más recurso que el de responsabilidad."

Causan ejecutoria por declaración judicial:

- I. Las sentencias consentidas expresamente por las partes o por sus mandatarios con poder o cláusula especial;
- II. Las sentencias de que hecha notificación en forma no se interpone recurso en el término señalado por la ley, y
- III. Las sentencias de que se interpuso recurso, pero no se continuo en forma y términos legales o se desistió de él la parte o su mandatario con poder o cláusula especial.

Ahora bien, cuando ha causado ejecutoria o sea cuando se considera cosa juzgada, la sentencia tiene el carácter de irrevocable, nos dice el Dr. Gómez Lara (120) "...se dice que la cosa juzgada desde un punto de vista formal o procesal significa lo que ya hemos expresado:

120 Gómez Lara, Cipriano, op. cit. supra nota 91. p.132 y 134

La imposibilidad de impugnación de una sentencia." Nos dice el mismo autor que para que adquiera la calidad de cosa juzgada, la sentencia que causa ejecutoria por declaración judicial, debe primero transcurrir el plazo señalado por la ley y que durante éste no se interponga ningún recurso o medio de impugnación.

Respecto a las que causan ejecutoria por ministerio de ley, automáticamente al pronunciarse y notificarse se consideran firmes y se produce la cosa juzgada.

C.-MEDIOS DE IMPUGNACION

Nos dice el Dr. Gómez Lara (121) que la impugnación constituye una instancia para reclamar la legalidad o procedencia de un acto de autoridad, la cual se puede hacer valer ante la misma autoridad u otra superior o ante un órgano revisor específico.

La sentencia que no ha sido declarada ejecutoriada, está sujeta a impugnación. al respecto el mismo autor (122) nos dice que: "...la sentencia causa ejecutoria cuando se considera firme, cuando se estima que ya no proceden contra ella medios de impugnación ni recursos."

Habíamos mencionado ya que las formas en que se puede hacer la declaración de ejecutoria son: de oficio o a petición de parte. Si se interpone oportunamente el medio de impugnación correspondiente, se impide que la sentencia sea declarada firme y de esta manera queda la sentencia sujeta a impugnación .

El Dr. Gómez Lara (123), al respecto señala "...mientras no se agote ni resuelva el trámite del recurso o del medio de impugnación, no puede declararse ejecutoriada la sentencia; y esta falta de declaración detiene o deja pendiente la plena eficacia jurídica de la sentencia."

121 Gómez Lara Cipriano, op. cit. supra nota 91, p.135

122 Idem. p. 137

123 Idem. p. 141

Es por esto necesario que veamos los recursos que regula el código de procedimientos, y que son los que en un momento dado impiden que una sentencia quede firme .

En relación a los recursos el Dr. Gómez Lara (124) nos dice "...todo recurso es un medio de impugnación; más no todo medio de impugnación es un recurso.", y añade "...los medios de impugnación que están dentro del proceso, que pertenecen al sistema procesal, que están reglamentados por el mismo, se llaman recursos." Ahora bien cuando se impugna una resolución sólo pueden darse uno de estos resultados: que la resolución se confirme, que se modifique o bien se revoque.

El código de procedimientos regula los siguientes recursos: la apelación, revocación y la queja. De éstos haremos una breve explicación ya que como veíamos, es necesario que se agote o resuelva el recurso, para que pueda declararse que una sentencia cause ejecutoria.

1.-Revocación y Reposición.

Estos recursos a decir del Dr. Gómez Lara (125) "...son medios para impugnar las resoluciones que, en concepto del que impugna, pueden estar mal dictadas, ser erróneas o estar apartadas o alejadas del derecho."

124 Gómez Lara, Cipriano, op. cit. supra nota 91, p.137

125 Idem p.142

La revocación, añade, es el más sencillo y se interpone contra decretos, resoluciones de trámite, o autos en los que como no es apelable la sentencia definitiva, tampoco lo son ellos.

Este recurso se tramita en primera instancia, mediante un escrito que debe presentarse dentro de un plazo de 24 horas a partir de que surte efectos la resolución que se desea atacar.

Al referirse el mismo autor al recurso de reposición nos dice (126) que su trámite es igual que el anterior, con la excepción de que éste se hace valer en segunda instancia, y además que éste recurso procede contra los autos que en la primera instancia se hubiera apelado.

2.- La Queja.

Según Caravantes (127), "...la queja opera cuando el juez deniega o rechaza la admisión de algún recurso ordinario, por ejemplo, la apelación."

El Dr. Gómez Lara (128), nos dice que el código (art. 723 a 727) nos señala cuándo procede este recurso:

- 1.- Cuando se rechace o no se admita una demanda.
 - 2.- Cuando se desconozca de oficio la personalidad de un litigante, antes del emplazamiento.
 - 3.- Respecto de interlocutorias dictadas para la ejecución de sentencias.
- 126 Gómez Lara, Cipriano, op. cit. supra nota 91, p. 143
127 Vicente y Caravantes, José de, "Tratado histórico crítico filosófico de los procedimientos judiciales en materia civil", Madrid, imprenta y librería Gaspar y Roig Editores, 1858, p.438
128 Gómez Lara, Cipriano, op. cit. supra nota 91, p.147

- 4.- Contra la denegación de apelación.
 - 5.- Por exceso o defecto en las ejecuciones.
 - 6.- Por omisiones y negligencias en el desempeño de funciones respecto de los secretarios.
- 3.- La apelación.

Nos comenta el Dr. Gómez Lara (129), que es el más importante de los recursos ordinarios, a través de él, quien fue vencido en primera instancia puede obtener un nuevo examen, pasando de éste modo de la primera a la segunda instancia, por lo que el autor afirma que a este recurso se le ha llamado 'de alzada'.

El continúa refiriéndose a este recurso, y nos dice que aunque las reglas que establecen cuando procede el recurso no son muy claras si queda establecido que son apelables las resoluciones del juez que implique un perjuicio o daño que no puede ser reparado posteriormente por la sentencia.

El mismo autor nos da un listado de las características generales del recurso:

- 1.- Tiene como objeto que el superior jerárquico reexamine la resolución.
- 2.- Pueden apelar las partes y los terceros afectados por la resolución.
- 3.- No puede impugnar el que obtuvo todo lo que pidió.
- 4.- La apelación adhesiva, esto es, que si el contrario apela quien obtuvo todo a su favor, no obstante la regla anterior, puede adherirse al trámite ya

iniciado, esto con el objeto de mejorar los argumentos del juez de primer grado y obtener una sentencia de segunda instancia mejor fundada, además los argumentos que haga valer le sirven para interponer el amparo directo, en el caso de que la sentencia de segunda instancia le sea adversa.

5.- Se puede hacer valer la forma escrita u oral, inclusive en el acto en que se notifique la resolución.

6.- Al interponer el recurso se debe ser respetuoso con el tribunal y no denostar al juez.

7.- El juez está obligado a admitir el recuso, si es procedente, si no procede y lo rechace, cabe el recurso de queja.

8.- Una vez admitido se señala en que efecto se admite, si en un efecto o en ambos efectos. En un efecto o devolutivo, que es lo más común, el asunto se envía al tribunal superior para que conozca y resuelva. En ambos efectos o suspensivo, se suspende la ejecución de la sentencia o el trámite del juicio.

El escrito en el que se apela la resolución, nos dice el Dr. Gómez Lara (130) que es el escrito de expresión de agravios, en el que se expone los argumentos y razonamientos, por los cuales considera que la resolución esta erróneamente pronunciada, es injusta, o no apegada a derecho. También nos dice el autor que el momento más importante de la apelación es el de la expresión de agravios.

Nos señala el código (art. 703) que una vez llegados los autos o el testimonio al tribunal superior, dentro de los 8 días siguientes dictará providencia decidiendo sobre la admisión del recurso y la calificación del

grado hecha por el juez inferior. Declarada inadmisibile la apelación, se devuelve los autos al inferior; revocada la calificación, se procede en su consecuencia.

Si no se presentará en tiempo la expresión de agravios se tendrá por desierto el recurso (art. 705 del CPCDF), en este caso la resolución queda firme.

La contestación a los agravios se encuentra reglamentada por el Código de Procedimientos en los artículos 704, 706, 710 y 712.

D.- EJECUCION

En relación a la ejecución nos dice el Dr. Gómez Lara (131) "...en términos generales debe entenderse por ejecución la materialización de lo ordenado por el tribunal a efecto de que tenga por cumplido en la realidad -en lo fáctico- lo establecido en la sentencia."

Podemos decir que una vez que se da la figura de evicción el adquirente privado tiene derecho al saneamiento, esto es, a la indemnización en los términos ya señalados en el capítulo respectivo.

Si el obligado al saneamiento paga voluntariamente no hay necesidad de ejecutar, pero si no la parte vencedora puede pedir la ejecución de la sentencia a través de una de las siguientes vías: la vía de apremio o el juicio ejecutivo (art. 444 CPCDF).

En relación al juicio ejecutivo el autor antes señalado (132) nos dice que es necesario que exista un título ejecutivo, el cual va a ser el elemento preconstitutivo de prueba, que permite al juez o tribunal, despachar una ejecución, que tiene el carácter de provisional, hasta que la sentencia que se dicte en este juicio ejecutivo, califique la procedencia y fundamentación de la ejecución. La reglamentación de éste juicio se encuentra en el artículo 443 al 463 de nuestro Código de Procedimientos.

131 Gómez Lara, Cipriano, op. cit. supra nota 91, p.159

132 Idem, p.161

En cuanto a la vía de apremio, procede (art. 500 del CPCDF) siempre que se trate de la ejecución de una sentencia o de un convenio celebrado en el juicio, ya sea por las partes o por tercero que haya venido al juicio por cualquier motivo.

El apremio nos dice el Dr. Gómez Lara (133) consiste en la ejecución forzosa de algo y básicamente en la ejecución de las sentencias mediante el procedimiento de embargo y remate. A través de éstos los bienes se someterán a un procedimiento de venta, a fin de que con el producto de esa venta se haga el pago al acreedor de su crédito.

Solamente de una sentencia firme contra la cual no puede interponerse recurso ni medio de impugnación, puede derivar una ejecución definitiva.

Los presupuestos de la ejecución de la sentencia nos dice el mismo autor que son (134):

- 1.- Que la sentencia sea se condena.
- 2.- Que sea firme o definitiva o que, no siendolo, el recurso de apelación se haya admitido en un solo efecto devolutivo.
- 3.- Que quien pida esa ejecución este legitimado para ello.
- 4.- Que el obligado se resista o no pueda cumplir exactamente con lo que se le ordena.
- 5.- Tratándose de ejecución de carácter económico, que exista un patrimonio ejecutable sobre el cual llevar a cabo la ejecución (solvencia del deudor)."

133 Gómez Lara, Cipriano op. cit. supra nota 91, p.162

134 Idem, p.164

Uvalle Favela (135) nos expone algunas de las reglas generales que rigen la ejecución procesal:

1.- La ejecución sólo se inicia a instancia de parte, y de acuerdo con el código, la acción para pedir la ejecución dura diez años, contados desde el día en que se venció el plazo judicial para el cumplimiento voluntario.

2.- En cuanto a la competencia; las sentencias firmes apeladas en un solo efecto, corresponde la ejecución al juez que conoció el asunto en primera instancia. La ejecución de sentencias interlocutorias están a cargo del juez que conozca del juicio principal, y la ejecución en los convenios, se encarga al juez que conozca del juicio. Si el convenio se celebra en segunda instancia la ejecución corresponde al juez que conoció en primera instancia. La ejecución de los laudos arbitrales será por el juez designado por las partes, o si no hay designado, lo hará el del lugar del juicio arbitral.

3.- Las resoluciones dictadas para la ejecución de sentencia no admiten otro recurso que el de responsabilidad, si se trata de sentencia interlocutoria, el de queja ante el superior.

4.- Existe limitación en la oposición a la ejecución, el código (art. 531) permite la oposición escalonada de excepciones y defensas, según el tiempo en que se formulen y el maestro Uvalle (136) nos ejemplifica esto:

PLAZO	EXCEPCIONES U DEFENSA
180 días	pago
1 año	transacción compensación compromiso en árbitros

135 Uvalle Favela, José, op. cit. supra nota 25, p.231 y 232

136 Idem, p.233

Más de un año

novación
espera
quita
pacto de no pedir
convenio modificativo
falsedad de instrumento

Los plazos señalados se deben computar a partir de la fecha en que surtió efectos la notificación de la sentencia o convenio, salvo que se hubiera fijado plazo para el cumplimiento, en este caso se computa desde el día en que venció el plazo o desde que pudo exigirse la última prestación si son prestaciones vencidas.

5.- En cuanto a los gastos y costas que origine la ejecución serán a cargo del que fue condenado a ello.

En cuanto a las formas de ejecución el Dr. Gómez Lara (137) nos enumera las siguientes:

- 1.-Embargo
- 2.-Secuestro
- 3.-Intervención
- 4.-Inhibición

1.- El embargo nos dice es un procedimiento expropiatorio mediante el cual se afecta un bien o un grupo de bienes determinados, que tendrá como final normal el remate. Este procedimiento puede frenarlo el deudor, ya sea demostrando que si había cumplido u oponiendo alguna excepción procedente y fundada, o cumpliendo con la obligación con lo que se producirá el levantamiento del embargo.

2.- El secuestro nos dice es diferente al embargo, por lo que el secuestro convencional como se le ha llamado viene a ser un embargo común pactado por las partes, garantizándose de este modo el pago del crédito o de la obligación.

3.- La intervención; se da cuando se embarga una negociación, una universalidad dinámica de derechos y obligaciones. aquí surge la figura del interventor con cargo a la caja.

4.- La inhibición; es un mandato, una orden para no hacer algo. Ahora bien si no se cumple con esta orden puede acarrear la generación de daños y perjuicios, que se reclamarán por otra vía.

El Dr. Gómez Lara (138), nos dice finalmente que la culminación del procedimiento expropiatorio es la ejecución del remate judicial, la culminación, continua diciendo, es la adjudicación de los bienes rematados al adquirente mejor postor y, luego, el pago al acreedor con el producto de la venta. El pago a los acreedores es la finalidad y la justificación del remate.

CAPITULO CUARTO

CRITERIOS JURISPRUDENCIALES

A.-Ideas generales sobre la jurisprudencia. B.- Tesis referentes a la evicción. C.- Tesis referentes al saneamiento. D.- Tesis referentes a la venta de cosa ajena.

A.- Ideas generales sobre la jurisprudencia.

Quedaría inconcluso nuestro tema de estudio si nos limitamos únicamente al conocimiento de los preceptos, legales y a la doctrina. es por ello que es necesario hacer una sencilla referencia a los criterios sustentados por nuestros más altos tribunales federales. o sea a la jurisprudencia.

García Máynez (139) establece dos acepciones distintas de la palabra jurisprudencia. Una de ellas equivale a ciencia del derecho o teoría del orden jurídico positivo. y en la segunda se designa como el conjunto de principios y doctrinas contenidas en las decisiones de los tribunales.

Ahora bien encontramos que la jurisprudencia se puede formar de tres maneras que son a saber:

1) Con las ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia. funcionando en pleno. siempre que lo resuelto en ellas se sustente en cinco ejecutorias no interrumpidas por otra en contrario y que hayan sido aprobadas por lo menos por catorce ministros. (art. 192 de la Ley de Amparo).

2) Con las ejecutorias de los Tribunales Colegiados de Circuito. siempre que lo resuelto en ellas se sustente en cinco ejecutorias no interrumpidas por otra en contrario y que hayan sido aprobadas por unanimidad de votos de los magistrados que los integran. (art. 193 de la Ley de Amparo).

139 García Máynez, Eduardo. "Introducción al estudio del derecho 39a ed., México, Porrúa, 1988 p. 68

3) Con las resoluciones dictadas por el Pleno o la Salas correspondientes que modifiquen la jurisprudencia que tuviese establecida. (cuarto párrafo del artículo 197 de la Ley de Amparo).

Nos dice García Máynez (140) que las tesis jurisprudenciales son de dos especies; interpretativas de las leyes a que se refieren, o integradoras de sus lagunas.

Es importante señalar la distinción entre los términos 'criterio jurisprudencial' o 'tesis jurisprudencial' que son la jurisprudencia ya integrada, o sea que reúne los requisitos señalados en la ley de amparo y tienen el carácter de obligatorio y las 'tesis', 'criterios' o 'precedentes' que son las opiniones que se encuentran en proceso de llegar a constituir jurisprudencia, el mismo autor (140) señala por que por ejemplo una tesis interpretativa "...no es jurisprudencia obligatoria. Pero si el Pleno aplica la misma interpretación en cinco resoluciones no interrumpidas por otra en contrario, y las ejecutorias son aprobadas por más de trece Ministros, la norma jurisprudencial queda formada."

Las tesis señaladas en el presente capítulo aparecen en el Semario Judicial de la Federación. En relación a esta publicación, el Lic. Guerrero Lara (141), en su obra "La interpretación Constitucional", nos dice que el Semanario Judicial de la federación es creado por decreto el 8 de diciembre de 1870 expedido por el Presidente Juárez.

140 García Máynez, Eduardo, op. cit. supra nota 139, p. 69

141 Guerrero Lara, Ezequiel, "La interpretación Constitucional de la Suprema Corte de Justicia". Tomo I. México. UNAM, 1985.

"...la compilación y publicación de las sentencias pronunciadas por los Tribunales Federales se ha realizado por épocas, de los que han concluido seis y actualmente se integra la séptima."

Al respecto debemos aclarar que a la fecha han concluido siete épocas, y se integra la octava, como la publicación de la obra en consulta es anterior al 14 de enero de 1988, fecha en que concluyó la séptima época, es la razón por la cual este dato no aparece aún en la cita, en cuanto a la octava época inició el 15 de enero de 1988.

"...las épocas de la primera a la cuarta, fueron publicadas de 1871 a 1917. Interrumpidas las labores de la Suprema Corte en 1914 con motivo de la Revolución, fueron reanudadas el 1º de junio de 1917, fecha con la cual se inicia la Quinta Epoca ...ella está compuesta por 132 Tomos, marcados con números romanos, que comprenden por orden cronológico, 'sin importar la materia', las ejecutorias pronunciadas de junio 1917 a junio de 1957.

"La sexta Epoca se forma por 138 volúmenes, numerados también por cifras romanas, divididos en 5 partes, que corresponden al Pleno y a cada una de las cuatro salas numerarias. Abarca el periodo de julio de 1957 a diciembre de 1968.

"La Séptima Epoca se integra por 156 volúmenes publicados hasta la fecha, (conforme a lo señalado antes, termina la Séptima Epoca el 14 de enero de 1988), que se identifican con números arábigos y están separados en 7 partes, a saber: el pleno cada una de las cuatro salas numerarias, la sala auxiliar y los Tribunales Colegiados de Circuito."

En el presente capítulo comentaremos algunas tesis en las que encontramos planteamientos interesantes e importantes sobre el tema de la evicción, el saneamiento y la venta de cosa ajena.

B. - Tesis referentes a la evicción.

Rojina Villegas en su obra (142) señala, que la jurisprudencia definida hasta 1965 nos dice que "... la evicción es el desposeimiento jurídico que alguien sufre de una cosa que había justamente adquirido por título oneroso, o sea el abandono que dicho adquirente tiene que hacer de la cosa, en todo o en parte, por virtud de sentencia judicial dictada a instancia de quien resulta su legítimo dueño en razón de algún derecho anterior a la adquisición;...(tesis 187 de la última compilación de jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia, publicada en el apéndice al Semanario Judicial de la Federación, editado en el año de 1965 cuarta parte, pág. 587)."

"EVICCIÓN Y SANEAMIENTO.-La evicción es el desposeimiento jurídico que alguien sufre de una cosa que había justamente adquirido por título oneroso, o sea el abandono que dicho adquirente tiene que hacer de la cosa, en todo o en parte, por virtud de sentencia judicial dictada a instancia de quien resulte ser legítimo dueño. En consecuencia, la evicción es el hecho de perder el adquirente y recuperar el dueño, en virtud de un derecho anterior a la enajenación que el primero servía de título, la cosa que el adquirente se encontraba poseyendo; y el saneamiento es la obligación que se impone al que hizo la enajenación, de devolver al adquirente el precio de la cosa enajenada. Ahora bien, si una persona pidió amparo en el que se señaló como actos reclamados, entre otros, la diligencia de posesión al comprador de un predio, y en dicho amparo se eludió toda referencia al derecho de propiedad o de posesión definitiva, y se concedió la protección constitucional en atención a que se consideró acreditado el hecho de la posesión por parte de la quejosa, es claro que dicha sentencia no priva en definitiva al mencionado comprador de la posesión del bien de que se trata, y no se reúnen los elementos necesarios para que proceda la acción de evicción y saneamiento."

Vol. VIII, 4a parte, p. 141. Amparo directo 2628/57.-Rodrigo Urta.-12 de febrero de 1958.-Unanimidad de 4 votos.-Fuente: José Castro Estrada.

Debemos hacer notar que en esta tesis se señalaba que el bien hubiera sido adquirido a título oneroso, en las tesis más recientes como veremos adelante, este requisito ya no se menciona, porque la evicción se puede dar aún en las adquisiciones a título gratuito como señalamos en su oportunidad.

142 Rojina Villegas, Rafael, op. cit. supra nota 19, p. 413

"EVICCIÓN.- Debe estimarse que el comprador demostró en el juicio que siguió contra el vendedor los extremos del artículo 2119 del Código Civil del Distrito Federal, si comprobó que fué privado de la cosa comprada por sentencia que causó ejecutoria, recaída en el juicio seguido en contra de otra persona; y si la parte actora en este juicio tenía o no derecho anterior a la adquisición del bien por el citado comprador, es un hecho que no puede imputarse a este último, sino al vendedor, el cual debe responder por la evicción, si no se defendió en ese juicio ni en la tercería excluyente de dominio promovida por el comprador, a pesar de que fué citado en el mismo, conforme a lo dispuesto por el artículo 22 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal."

T. LXXXVIII, p. 214, Amparo civil directo 7014/41, López Ruiz Leobardo, 4 de abril de 1946, unanimidad de 4 votos.

"EVICCIÓN.- El vendedor está obligado a prestar y a garantizar al adquirente no sólo la propiedad de la cosa vendida sino también la posesión, siempre que se prive a éste de todo o parte de ella por cualquiera perturbación que de origen a una sentencia ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición."

Vol. XXXIX, 4a. parte, p. 31, Amparo directo 6157/59.- Maria Luisa Canobbio de Garrillo.-7 de septiembre de 1960.- Unanimidad de 4 votos.- Ponente: Gabriel García Rojas.

"EVICCIÓN.- Cuando el que adquirió una cosa es privado de todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición, habrá lugar a la evicción, y no cuando el adquirente es privado en virtud de un derecho que se determina y establece con posterioridad a la adquisición del bien afectable."

T. CXIX, p. 2390, Amparo civil directo 6252/37, López Velarde Anacleto, 11 de marzo de 1953, unanimidad de 4 votos.

"EVICCIÓN.- Habrá evicción, cuando el que adquiriera alguna cosa, fuere privado del todo o parte de ella, por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición; entendiéndose que la sentencia causa ejecutoria contra el poseedor de la cosa reclamada y no contra cualquiera otra persona.

1D.-El adquirente debe denunciar el pleito de evicción al que enajenó, antes del alegato de su derecho, escrito o verbal, que cierre la instancia, si la cuestión fuere simplemente de derecho, o antes de recibirse ese negocio a prueba, en los casos en que ésta fuere necesaria; esta denuncia es con el objeto de que el vendedor facilite al adquirente los elementos necesarios para sostener en juicio sus derechos y las pruebas que los puedan hacer patentes a los ojos del juzgador. Si la denuncia no se hace en tiempo oportuno, el vendedor queda dispensado de responder por la evicción."

T. XVII, p. 603, Amparo civil en revisión, Peña Vicente y coags., 5 de septiembre de 1925, unanimidad de 9 votos.

En esta tesis encontramos además del concepto de evicción la referencia a la denuncia del pleito de evicción. en relación a este punto encontramos los siguientes criterios.

"EVICCIÓN. NO REQUIERE QUE EL ADQUIRENTE DENUNCIE EL PLEITO AL ENAJENANTE PARA QUE ESTE RESPONDA DE LA. CUANDO LA DESPOSESIÓN TIENE SU ORIGEN EN UNA RESOLUCIÓN PRESIDENCIAL.- Si el adquirente sufre la desposesión de bien con motivo de una resolución presidencial, es obvio que no necesita denunciar el pleito al que le enajenó para que éste responda de la evicción, ya que el trámite que culminó con el reconocimiento hecho a favor del poblado beneficiado, no deriva de un procedimiento civil y por ende la determinación presidencial no constituye una sentencia ejecutoria.

Informe Suprema Corte de Justicia 1986, 3a. Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, Tribunal Colegiado del 5º circuito, p. 402. Amparo directo 928/84. Francisco Miranda Utero. 13 de marzo de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Figueroa Cacho. Secretaria: Ana Bertha Antúnez de Paz y Fuente.

"EVICCIÓN.-Si el vendedor de un inmueble es llamado al procedimiento reivindicatorio seguido en contra de sus causahabientes es indudable que éstos han iniciado la evicción y saneamiento a que el primero quedo obligado, y por tanto, que tiene interés jurídico en dicho procedimiento."

T. LXXXVIII, p. 254, Amparo administrativo en revisión 5774/45, Rivero de Bada Ana María, 5 de abril de 1946, unanimidad de 5 votos.

"EVICCIÓN. EL QUE ENAJENA NO RESPONDE POR ELLA, SI EL ADQUIRENTE NO LE DENUNCIA EL PLEITO. EN CASO QUE EL DEUDOR OPONGA LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN.-La evicción directa, en el caso de una cesión de crédito, tiene lugar cuando el crédito ha sido secuestrado o embargado antes de que el cesionario notifique al deudor, y entonces la obligación del cedente consiste en sanear el crédito o reembolsar al cesionario que sufrió la evicción; pero además de la evicción, existe otra cosa que puede asimilarse a esa situación jurídica y que consiste en que el cesionario o comprador sucumba al accionar contra un tercero, que ejerce cualquier derecho sobre la cosa, quien opone alguna excepción que, como la prescripción, destruye el derecho cedido; y como la doctrina jurídica asimila a la evicción propiamente dicha, el caso citado, por esa asimilación, el cesionario que sucumbe en el litigio, puede repetir el saneamiento en contra del primer enajenante. Ahora bien, si el deudor opuso la excepción de prescripción y se declaró procedente, quedó establecido que el crédito citado no existía, por haberse extinguido el derecho cedido y resulta que, jurídicamente, está planteada una cuestión de evicción, puesto que se discutió si el crédito existía o había prescrito; y puesto que iba a declararse en el litigio la existencia del crédito, lo que indudablemente obligaría al cedente a devolver lo que él había percibido, es indiscutible que el cedente tenía derecho de intervenir en la controversia que produjo la evicción, pues la sentencia le ocasionaría perjuicios que no pueden exigirsele, sino en el caso de que hubiere sido parte en el propio juicio; y desde el momento en que fué opuesta la excepción de prescripción, por estar en tela de juicio la existencia del crédito citado, se hallaba en acción del derecho transmitido, y si el cedente tenía interés, debía intervenir en el procedimiento, con objeto de que la resolución que se dictara, produjera efectos en contra del propio cedente; y es inconcuso que el cesionario está obligado a denunciar el juicio al cedente; y si no lo hace, el que enajena no responde por la evicción, de acuerdo con el artículo

1513. fracción v. del Código Civil de 1884; y la omisión del cesionario produce la consecuencia de que se carezca del derecho de evicción."

T. XLIV, p. 4246. Amparo civil directo 1802/34. Acosta Manuel, 4 de junio de 1935, mayoría de 4 votos.

De lo anterior se desprende que es indispensable que se denuncie el pleito al obligado a la evicción, y no sólo hablamos de denunciar el pleito al enajenante, sino a cualquiera que sea obligado a la evicción ya que como sabemos la evicción no sólo se da en la compraventa sino también en otros contratos incluso algunos que son a título gratuito, para que de esa forma tenga la posibilidad de defenderse y le produzca efectos la sentencia.

En la siguiente tesis se señala un ejemplo de que no sólo en la compraventa se va a responder por el saneamiento en el caso de evicción.

"EVICCIÓN. CUALQUIERA DE LOS ENAJENANTES ESTÁ OBLIGADO A ELLA CON LOS CESIONARIOS POSTERIORES. Si la cesión de un crédito se rigió por lo dispuesto en el capítulo Octavo, del Título Cuarto, del Libro Tercero del Código Civil de 1884, que reglamentaba la cesión de acciones, como dentro de la doctrina jurídica la cesión se considera como una venta de derechos, son aplicables a aquella, todas las disposiciones que reglamentan el contrato de compraventa, entre las que figura el derecho al saneamiento, por causa de evicción. La evicción, que en la doctrina jurídica es la pérdida de un derecho, a consecuencia de un juicio, y en la ley consiste en que el que adquirió una cosa, es privado del todo o parte de ella, por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición, es una de las obligaciones impuestas por la ley al vendedor y forma parte de la garantía que debe prestar quien vende. La doctrina jurídica francesa acepta de modo casi unánime, conceder acción directa al cesionario, para exigir de su cedente inmediato o de los anteriores enajenantes, la acción de garantía; pues considera que dicha acción se transmite con el objeto o con el derecho cedido, en razón de que cada vendedor enajena, al mismo tiempo que la cosa, todas las acciones que pueden pertenecerle contra un tercer, relacionadas con la cosa misma; de tal manera, que la acción de garantía se transmite de mano en mano al mismo tiempo que la cosa vendida. Los comentaristas españoles, estiman que la opinión aceptada por la doctrina francesa es la más sensata y jurídica. En nuestro derecho patrio, hay la peculiaridad de que el artículo 1490 del Código Civil de 1884, establece que cuando la cosa objeto de la evicción, hubiere pertenecido a diversos propietarios, cada uno de éstos está obligado con el inmediato adquirente y tiene derecho de reclamar el saneamiento al que lo enajenó; de lo cual podría deducirse, tomando el precepto en su expresión literal, que el vendedor o cedente, sólo está obligado con el inmediato cesionario; y en vista esa aparente contradicción con la doctrina general aceptada, es preciso determinar el alcance que el legislador quiso conceder a dicho precepto, que figura por primera vez en nuestra legislación. El señor Mateos Alarcón, en sus estudios sobre el Código Civil de 1870, con anotaciones relativas a las reformas introducidas por el de 1884, dice que todo el que enajena está obligado a responder de la

evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato. (artículo 1605 de Código Civil), y agrega 'Como complemento del principio contenido en este precepto, fué adicionado por el artículo 1490. La inutilidad de este precepto se hace notable, teniendo solamente en consideración que el principio que sanciona, está contenido en la regla general del artículo 1489, que declara que todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque no se haya expresado'; y el señor licenciado Pablo Macedo, en sus datos para el estudio del Nuevo Código Civil para el Distrito Federal, enseña, con relación al mismo artículo 1490: 'En este artículo quedó sancionado por medio de un precepto expreso el principio reconocido por la jurisprudencia, de que todo adquirente, aun cuando haya enajenado la cosa, puede reclamar el saneamiento por causa de evicción, al que lo enajenó, cuando a él mismo se le reclamare por aquél a quien enajenó'; de todo lo cual se sigue que el precepto contenido en el artículo 1490, no implica un sistema nuevo, en el cual el cesionario no puede exigir la evicción, sino de su inmediato cedente, y que dicho precepto acepta la doctrina general sobre que cualquiera de los enajenantes está obligado con los cesionarios posteriores y tiene derecho para reclamar la indemnización de todos los vendedores que le precedieron; y que ese precepto tuvo por objeto, en vez de limitar la acción del cesionario, con su inmediato cedente, fijar el monto de la responsabilidad con relación a cada una de las diferentes cesiones; de tal manera, que el cedente no responde más que por la cantidad que se recibió."

T. XLIV, p. 4246. Amparo civil directo 1802/34. Acosta Manuel L., 4 de junio de 1935, mayoría de 4 votos.

"EVICCIÓN. PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE.-El simple embargo practicado por un oficina exactora, no puede importar la privación del objeto comprado ni da derecho al comprador, para ejercitar la evicción en contra del vendedor, ya que para que exista esa causa de pedir, debe suponerse la existencia de un pleito, que en el caso puede intentarse en contra de la oficina fiscal, y que concluya por sentencia definitiva."

T. XLVII, p. 1274. Amparo directo civil 6577/34. González Julia, 25 de enero de 1936, unanimidad de 4 votos.

Mientras en esta tesis se sostiene que debe existir un pleito y concluir en sentencia definitiva, en las siguientes tesis no se considera esta sentencia como un requisito indispensable.

"EVICCIÓN. PROCEDENCIA DE LA.- Si bien es verdad que, en principio, la evicción requiere la existencia de una sentencia judicial, en cuya virtud se prive al comprador de la cosa adquirida, tal como se desprende de la etimología de la propia palabra, y lo establecía el artículo 1488 del Código Civil de 1884, para el Distrito Federal, también lo es que ese principio no es absoluto, ya que puede haber evicción sin que exista sentencia judicial, tal como lo establece el artículo 1511 del Código Civil citado, cuando dice: 'Si la finca que se enajenó se halla gravada, sin haberse hecho mención de ello en la escritura, con alguna carga o servidumbre voluntaria no aparente, el que adquirió puede pedir la indemnización correspondiente al gravamen o la rescisión del contrato', de lo que resulta que hay evicción en el caso de la finca enajenada se halle gravada con alguna carga, sin haberse hecho mención de ella en la escritura respectiva, caso en el que el legislador prescinde de la sentencia judicial, teniendo tan sólo en cuenta el principio consignado en el artículo 1276 del propio ordenamiento, que dice que los contratos

legalmente celebrados, obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, son conformes al buena fe, al uso o a la ley."

T.XLI, p. 313, Amparo civil directo 2750/29, Segúés José, 14 de mayo de 1934, unanimidad de 5 votos.

Encontramos también otra tesis en la que se sostiene esta excepción al principio de que no se requiere de la sentencia judicial.

"EVICCIÓN, PROCEDENCIA DE LA.- El artículo 1488 del Código Civil de 1884 y el sentido textual de los demás preceptos de ese Código comprendidos dentro del correspondiente capítulo parecería exigir, para que se opere la evicción, el pronunciamiento de una sentencia ejecutoria por un Tribunal judicial; pero debe reconocerse que si una resolución emanada de un funcionario administrativo posee la misma fuerza y la misma obligatoriedad que la sentencia de un órgano judicial, debe equipararse a ésta, para todos los efectos legales, porque, en realidad, cuando ese funcionario administrativo decide en definitiva una controversia, después de tramitarse un procedimiento análogo al judicial realiza una función jurisdiccional."

T.CXXII, p. 366, Amparo civil directo 7658/42, Landero de Arozarena Luz y coaga., 19 de octubre de 1954, unanimidad de 4 votos.

Por último en este inciso encontramos una tesis que hace referencia a la naturaleza del la evicción.

"EVICCIÓN, NO ES UN RECURSO EL DERECHO DE.- Si como agravio se alega que el inferior dejó indebidamente de aplicar la fracción XII del artículo 73 de la Ley de Amparo, porque no sobreseyó en el juicio, a pesar de que la parte quejosa pudo ejercitar el derecho de evicción, que indudablemente constituye un medio de defensa establecido por la ley, para reparar en la vía común, los actos reclamados, dicho agravio debe considerarse infundado, porque la evicción no queda comprendida en la citada fracción XII, ya que no es un recurso o medio de defensa que tenga por objeto modificar la resolución que reclama."

T. LXIX, p. 4063, Amparo administrativo en revisión 8511/40, Sánchez Medina Ambrosio y coaga., 11 de septiembre de 1941, unanimidad de 5 votos.

C.- Tesis referentes al saneamiento

ya antes hemos mencionado que la base para exigir el saneamiento es la sentencia. en el mismo sentido se pronuncian las tesis que citaremos a continuación.

"EVICCIÓN.- Cuando el comprador de un bien es privado del mismo por causa de evicción, tiene aplicación las disposiciones relativas del Código Civil, y se entiende que un comprador está privado de un bien por causa de evicción, cuando hay una sentencia definitiva que lo priva del goce de la propiedad que él había adquirido, y esa sentencia le da base para proceder contra su vendedor y exigirle el pago de todas las obligaciones que señala la ley para los casos de evicción."

T. CXXIII, p. 1412. Amparo civil directo 2934/54. Garcia Reynaldo, Suc. de., 7 de marzo de 1955. mayoría de 3 votos.

"EVICCIÓN, SANEAMIENTO PARA EL CASO DE.- Aún siendo de buena fe la adquisición que se haga por medio de un contrato de compraventa de un inmueble, si se demuestra un derecho anterior a la adquisición, ese derecho anterior debe prevalecer y, en consecuencia, operará la evicción en contra del segundo adquirente, quien a su vez tiene acción contra los vendedores para que le restituyan el precio recibido y se le indemnice de los perjuicios."

T. CXXVI, p. 274. Amparo directo 1771/55.- Eleodora Ortiz de Ramirez.- 20 de octubre de 1955.- 5 votos.- Ponente: José Castro Estrada.

En cuanto a lo que se debe obtener en el saneamiento encontramos que se habla de una indemnización, de la cual ya hemos hecho mención en el capítulo correspondiente.

"EVICCIÓN Y SANEAMIENTO.- La evicción es el hecho de perder el adquirente y recuperar el dueño, en virtud de su derecho de dominio anterior a la enajenación que al primero servía de título, la cosa que éste se encontraba poseyendo; y el saneamiento es la obligación que se impone al que hizo la enajenación, de devolver al adquirente el precio de la cosa enajenada. De suerte que la evicción tiene lugar como consecuencia del ejercicio de la que la acción reivindicatoria, y el saneamiento como consecuencia de la evicción, afectando la primera, como sujeto pasivo, al poseedor de la cosa, y el segundo, al enajenamiento de ella. Por tanto, reclamado en un juicio el saneamiento como consecuencia de la evicción, la sentencia que condena al demandado a devolver la cosa es infundada, ya que sólo debe devolver el precio e indemnizar."

F. CXXIV, p. 153, Amparo civil directo 4745/54, Mercado Hernández Lucio, 15 de abril de 1955, unanimidad de 4 votos.

En relación a cuando procede el saneamiento, encontramos la siguiente tesis.

"EVICCIÓN. SANEAMIENTO EN CASO DE .- La obligación del saneamiento para el caso de evicción, no solamente procede cuando se trata de vicios materiales de la cosa vendida, o sean los vicios redhibitorios, sino también cuando se trate de cargas que nazcan de ligas jurídicas, inherentes a la cosa vendida, como lo son, tratándose de una negociación, las obligaciones que ésta reporta con relación a terceros."

F. LXXXIV, p. 2048, Amparo civil directo 46/44, Ramirez Pascual y coags., 7 de junio de 1945, unanimidad de 4 votos.

D.- Tesis referentes a la venta de cosa ajena.

En relación a este tema sostuvimos en su oportunidad que el fundamento para reclamar el saneamiento por evicción en el caso de la venta de cosa ajena, no se desprende de considerar válida ésta, es más, señalamos que estas ventas son nulas. Todas las tesis que citamos consideran la venta de cosa ajena como nula, varían en el tipo de nulidad, ya sea absoluta o relativa, pero en ninguna nos señala que el hecho de derivar consecuencias como sería el saneamiento, implique que se considere válida la venta.

"VENTA DE COSA AJENA.- La venta de cosa ajena constituye un acto jurídico existente, si reúne los dos elementos esenciales: consentimiento y objeto. Dicha venta debe reputarse nula, conforme a lo dispuesto por el artículo 2270 del Código Civil del Distrito Federal, justamente porque la nulidad, ya absoluta o ya relativa, sólo puede ocurrir en los actos jurídicos existentes."

T. XCII, p. 2164. Amparo civil directo 2854/45. Valdés Eulalia y coags., 8 de septiembre de 1947. unanimidad de 4 votos.

Las siguientes tesis la consideran como afectada de nulidad absoluta.

"VENTA DE COSA AJENA, NULIDAD ABSOLUTA DE LA.- La venta de cosa ajena es nula y susceptible de revalidación únicamente en el caso de que el vendedor, antes de que tenga lugar la evicción, adquiera, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida. Esta circunstancia, empero, no impide considerar que se ésta en presencia de una nulidad absoluta, tanto porque en realidad no existe cosa materia del contrato que por virtud de la transmisión anterior salió del patrimonio del supuesto vendedor, como porque por la índole ilícita, delictuosa y de acto ejecutado contra el tenor de una ley prohibitiva, no puede operar el cumplimiento voluntario del perjudicado ni la ratificación por el comprador."

VOL. CXXXII, 4a. parte, p. 73. Amparo directo 7471/65.- Damián del Angel.- 21 de junio de 1968.- Unanimidad de 4 votos.- Ponente: Mariano Azuela.

En relación a las tesis que la consideran afectada de una nulidad relativa encontramos:

"VENTA DE COSA AJENA. NULIDAD DE CASO DE.- La venta de cosa ajena produce una nulidad relativa, y quien demanda dicha nulidad, debe acreditar la posesión del inmueble objeto de enajenación, o sus derechos sobre el mismo, porque de lo contrario, carece de interés jurídico para obtener la declaración de nulidad."

T. LXXXIV, p. 6451, Amparo civil directo 8323/40, Valdez Tiburcio y coaga., 9 de diciembre de 1942, unanimidad de 5 votos.

En las siguientes aunque no se señala expresamente que se trata de una nulidad relativa, si se contempla la posibilidad de la convalidación, característica de la nulidad relativa.

"VENTA DE COSA AJENA.- Diariamente se celebran en el comercio operaciones en las que se venden mercancías antes de que entren en el patrimonio del vendedor; y si bien la venta de cosa ajena es nula, según lo dispuesto por el artículo 2270 del Código Civil, supletorio en materia mercantil, los contratos celebrados en esas condiciones quedan convalidados, si antes de que tenga lugar la evicción adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida."

T. CXVIII, p. 488, Amparo civil directo 6862/51, "La Omega", S.A., 11 de noviembre de 1953, mayoría de 3 votos.

"VENTA DE COSA AJENA. CONVALIDACION DE LA. (LEGISLACION DE NUEVO LEON).- La venta de cosa ajena queda convalidada, si el vendedor adquiere por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida, antes de que tenga lugar la evicción. (Artículo 2763 del Código Civil del Estado de Nuevo León de mil ochocientos noventa y uno)."

T. XLIX, p. 1444, Amparo civil directo 2720/36, Ortiz Agustín R., Suc. de. 2 de marzo de 1949, mayoría de 3 votos.

También en el capítulo respectivo habíamos señalado que el afectado en la venta de cosa ajena puede exigir el saneamiento si sufre la evicción o exigir el pago de daños y perjuicios, derivados de que la venta de cosa ajena es un acto ilícito.

"VENTA DE COSA AJENA. DAÑOS Y PERJUICIOS EN LA.- Si el quejosos enajenó un objeto que ya no era suyo, y causó con ello daños al poseedor del mismo, a quien debe presumirse propietario, está obligado a la indemnización, con apoyo en los artículos 1910 y 1915 del Código Civil, aun en el supuesto de que sea inaplicable, en favor del tercero interesado, el artículo 1886 del mismo Código e independientemente de que la acción de daños y perjuicios pueda o no considerarse sustitutiva de la reivindicación."

T. CXX, p. 1821, Amparo civil directo 6098/40, Fenton Porfirio, 29 de junio de 1954, unanimidad de 5 votos.

CONCLUSIONES

Habíamos planteado como un objetivo general. el saber que camino debíamos seguir para obtener una indemnización por los daños que nos ocasionara la evicción, del análisis del tema tenemos puntos relevantes que merecen ser puntualizados:

1.- Para exigir el saneamiento, el adquirente debe demostrar que fue privado total o parcialmente de la cosa comprada, por sentencia que cause ejecutoria, en virtud de que existe un tercero que tenía un derecho anterior a la adquisición.

2.- No es requisito indispensable que sea el adquirente el demandado en el juicio, puede ser también el actor y resultar vencido en juicio.

3.- Dentro de la evicción, también rige el principio de la autonomía de la voluntad por lo tanto se pueden aumentar, disminuir o suprimir convencionalmente los efectos de la evicción, pero sera nulo todo pacto en el cual exista mala fe entre las partes.

4.- El pleito de evicción se lleva a través de un juicio ordinario y como tal se sigue ante los tribunales, es muy importante aquí que la sentencia que se pronuncie en el juicio cause ejecutoria, esto es que alcance firmeza de cosa juzgada, ya que ésta será la base para exigir el saneamiento en el momento de la ejecución procesal.

5.- Es de suma importancia denunciar el pleito de evicción al obligado a la garantía, esta denuncia debe ser hecha antes de contestar la demanda.

6.-El criterio de los Tribunales del Poder Judicial Federal es en el sentido de que el adquirente debe denunciar el pleito de evicción al que enajenó, antes del alegato de su derecho, escrito o verbal, que cierre la instancia, si la cuestión fuere simplemente de derecho, o antes de recibirse ese negocio a prueba, en los casos en que ésta fuere necesaria.

7.- La denuncia se hace con el objeto de que el vendedor facilite medios de defensa al adquirente para sostener su derecho. Es de tal importancia la denuncia que de no hacerla en tiempo oportuno el vendedor queda dispensado de responder por esa evicción.

8.- En relación al saneamiento por evicción en la venta de cosa ajena, debemos puntualizar que esta venta es nula, y que la obligación de prestar el saneamiento se desprende no del contrato sino del incumplimiento de una obligación, ya sea la de transmitir la propiedad o la posesión, según el caso.

9.- En la venta de cosa ajena el adquirente que sufre la evicción tiene además de la posibilidad de exigir el saneamiento, la de exigir el pago de los daños y perjuicios por la nulidad del contrato, siendo más conveniente reclamar el saneamiento.

10.- En cuanto a los criterios jurisprudenciales citados en el cuarto capítulo, todos ellos vienen a reforzar lo señalado por la doctrina y la ley en los anteriores capítulos así como a complementar nuestros conocimientos sobre el tema.

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

- ALCALA-ZAMORA Y LEVENE, Derecho Procesal Penal, Tomo III, Buenos Aires, Editorial G. Kraft, 1945
- BECCERRA BAUTISTA, José, El Proceso Civil en México, Novena edición, México, Porrúa, 1981
- BEJARANO SANCHEZ, Manuel, Obligaciones Civiles, Tercera edición, México, Edit. HARLA, UNAM, 1983
- BORJA SORIANO, Manuel, Teoría General de las Obligaciones, México, Porrúa, 1986
- DE PINA Y CASTILLO LARRANAGA, Instituciones de Derecho Procesal Civil, México, Porrúa, 1966
- FIX-ZAMUDIO, Héctor, Derecho Procesal, México, UNAM, Colección Las humanidades en el siglo XX, 1945
- GARCIA MAYNEZ, Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho, 39º ed., México, Porrúa, 1988
- GOMEZ LARA, Cipriano, Teoría General del Proceso, México, UNAM, 1981
- GOMEZ LARA, Cipriano, Derecho Procesal Civil, México, UNAM, 1989
- GUERRERO LARA, Ezequiel y GUADARRAMA LOPEZ, Enrique, La Interpretación Constitucional de la Suprema Corte de Justicia, Tomo I, México, UNAM, 1985
- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, Derecho de las Obligaciones, 6a ed. Puebla, Pue. Ed. Cajica 1985
- LOZANO NORIEGA, Francisco, Cuarto Curso de Derecho Civil, México, Editada por Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., 1982
- MANRESA Y NAVARRO, D. José María, Comentarios al Código Civil Español, tomo X, cuarta edición, Madrid España, Editorial REVS, 1931
- MUNOZ, Luis, Teoría General del Contrato, México, Cardenas Editor y Distribuidor, 1973
- OUALLE PAVELA, José, Derecho Procesal Civil, México, HARLA, 1980
- PALOMAR DE NIGUEL, José Diccionario para Juristas, 1er. ed. Ediciones Mayo, 1981
- PALLARES, Eduardo, Formulario de Juicios Civiles, México, Porrúa, 1974
- PETIT, Eugéne, Tratado Elemental de Derecho Romano, Traducción : José Fernández González, México, Ed. Nacional, 1971
- PLANIOL, Marcel, RIPERT, Georges, Tratado Elemental de Derecho Civil, Teoría general de los contratos, contratos especiales, Traducción: Lic. José M. Cajica Jr. 1a. ed. México, Cardenas Editor y Distribuidor, 1983
- PODETTI, J. Ramiro, Derecho Procesal Civil Comercial y Laboral, Tratado de la tercería, Buenos Aires, Ediar, S.A. Editores, 1949
- ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo V, Obligaciones, Vol. II, 2a. ed., México, Porrúa, 1965
- ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil, Teoría general de las obligaciones, Tomo III, México, Porrúa, 1973

SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Teoría general del contrato. Contratos en especial. 2a. ed., Mexico, Porrua, 1973

VIGENTE y CARAVANTES, José de. Tratado histórico-crítico y filosófico de los procedimientos judiciales en materia civil. Tomo III. Madrid. Imprenta y Librería Gaspar y Roig Editores, 1958

WITKER, Jorge. Como elabora una tesis de grado en derecho. 2a ed. Mexico. Editorial PAC, 1986

REVISTAS

AGUILAR, Leopoldo. La venta de cosa aiena en el Código Civil. Revista de la Facultad de Derecho de Mexico. UNAM. Tomo XVI. enero - marzo 1966. N°61. Editorial Stylo, México.

BARRERA GRAY, Jorge. La convención de Viena sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías y el derecho mexicano, Estudio comparativo. Anuario Jurídico. Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM. Vol. X. 1983, México

LOPEZ DOMINGUEZ, Adolfo. La defensa de evicción. Revista de Ciencias Jurídicas y Sociales Ministerio de Educación de la Nación. Universidad Nacional de Literatura. Año XVI. 3a. época. N° 70. /1. Santa Fé. Rep. Argentina. año 1952

MARTINEZ GARZA, Valdemar. La ilicitud y la imposibilidad jurídica del objeto del contrato. El Foro. Organó de la barra mexicana colegio de abogados. 7a. época. N° 3-4. julio-diciembre 1980. México

PLANTONI, Mario A. La evicción en general. Boletín de la Facultad de derecho y Ciencias Sociales. Año XXVIII. N° 1 y 2. enero. abril de 1964. Córdoba. Argentina.

ESPIN CANOVAS, Diego. Fundamento de la garantía del vendedor en caso de evicción. Revista de Derecho Privado, enero 1966. Madrid España

LEGISLACION

Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1870.

Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1884

Código Civil para el Distrito Federal de 1928

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley de Amparo