

870109

L  
27

# UNIVERSIDAD AUTONOMA DE GUADALAJARA

INCORPORADA A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO



ANALISIS JURIDICO COMPARATIVO ENTRE LA EVICCIION  
Y EL SANEAMIENTO

T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A  
HAYDEE DE LA LUZ ANDRADE LIZARRAGA  
GUADALAJARA, JALISCO. 1993

TESIS CON  
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.

# I N D I C E

	PAGINA
INTRODUCCION -----	A
CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICOS -----	1
A. Orígenes -----	1
1. Auctoritas -----	1
2. Satisfatio repromissio secundum Mancipium --	5
B. Evolución -----	6
1. Stipulatio Duplae -----	6
2. Stipulatio Habere Licere -----	8
3. Actio Empti -----	10
C. Presupuestos y Requisitos para que se produzca la Responsabilidad por Evicción -----	13
1. Traditio -----	13
2. Sentencia -----	15
3. Iudicium Denuntiandi necessitas -----	15
4. Emptio rei alienae -----	16
5. Buena fe del Adquiriente -----	18
D. Evolución de la Evicción en el Derecho Positivo Mexicano -----	18
CAPITULO II. LA EVICCIÓN EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO -----	23
A. Concepto de la Evicción -----	23
B. Requisitos de la Evicción -----	28
C. Naturaleza y Caracteres de la Evicción -----	38

CAPITULO III. EFECTOS DE LA EVICCIÓN	
- SANEAMIENTO- -----	42
A. Condiciones Legales para el ejercicio de la Acción de Saneamiento para el caso de Evicción -----	44
B. Elementos de la Acción de Saneamiento para el caso de Evicción -----	47
1. Elementos Personales -----	47
2. Elementos Objetivos -----	49
C. Reglas para el Saneamiento por Evicción -----	50
1. Evicción Total -----	50
2. Evicción Parcial -----	57
CAPITULO IV. PROTECCION AL TERCERO DE BUENA FE	
EN CASO DE EVICCIÓN -----	61
A. Concepto de Tercero y delimitación de los sujetos de la Evicción -----	61
B. Planteamiento de otros adquirientes de buena fe que pueden existir y, su protección en caso de Evicción -----	69
CONCLUSIONES -----	78
BIBLIOGRAFIA -----	82

## INTRODUCCION

El estudio al que nos referiremos conforme nos indica nuestro título del presente trabajo, es el tratar como primer punto a la institución de la Evicción.

Estudiaremos doctrinariamente en cuanto a sus antecedentes históricos, analizando sus orígenes, evolución, así como sus presupuestos y requisitos para que se produzca la responsabilidad por evicción.

Refiriéndonos posteriormente a su evolución en el derecho positivo mexicano, en el que analizaremos el concepto, requisitos, naturaleza y caracteres de la Evicción.

Hecha la exposición anterior pasaremos al estudio de los efectos de la Evicción y cómo nuestra legislación vigente previendo los efectos de ésta protege al adquiriente que la sufre y le otorga un derecho a su favor que es el saneamiento y del cual analizaremos los casos o reglas para ejercer esta acción ante los tribunales en las hipótesis de la Evicción total o parcial.

Posteriormente una vez expuesta toda la teoría general referente a la institución jurídica de la Evicción en nuestro derecho positivo vigente, encontraremos implícito en la misma la protección al tercero de buena fe, encontrando en

los distintos supuestos que se pueden dar en la vida cotidiana.

De lo anterior es obligado entrar al estudio y delimitación del concepto de tercero y los sujetos de la Evicción.

## CAPITULO 1

## ANTECEDENTES HISTORICOS

## A. Orígenes

## 1. Auctoritas

El concepto de Evicción nace en Roma con motivo de la compraventa, por lo que los orígenes de la Evicción están envueltos en las mismas dudas e impresiones que rodean los de aquella figura. En estas figuras antes mencionadas se encuentra como último punto de referencia de sus orígenes a la arcaica institución de la mancipatio, que era una de las formas de adquirir la propiedad.

El Romanista Juan Iglesias entiende por mancipatio "al negocio de enajenación de las res mancipii cumpliendo en la forma solemne de gestum per aes et libram. Las características de la misma, tal como lo describe Gayo, son las siguientes: en presencia de cinco testigos, ciudadanos romanos y púberes, y de otra persona que sostiene una balanza y actúa de pesador o fiel contraste -Libripens-, el adquirente -Mancipio accipiens-, teniendo en la mano un trozo de cobre -raudusculum- hace la ritual y categórica afirmación de que la cosa le pertenece de conformidad con el derecho de los quirites, y que, la compra mediante el cobre y la balanza: hunc ego hominem ex iure Quiritum meum esse aio isque mihi

emptus, esto hoc aere aequo; después golpeaba la balanza con el trozo de cobre y da éste como precio. Con la declaración unilateral del adquirente termina el acto, en los primeros tiempos es una compraventa real, que se sustancia en el cambio inmediato de la cosa y el precio". (1) La mancipatio y la emptio-venditio que era así como se designaba a la compraventa, parecen presentar un punto de contacto; dicho punto es la responsabilidad por Evicción ya que el vendedor al seguir el rito de la mancipatio se hace auctor de la venta, esto es responsable de la misma.

De lo anterior ampliamos el concepto de auctor, cuando mencionamos que en el Derecho Romano se hablaba de una responsabilidad por auctoritas en la mancipatio, y; ya que el vendedor debía seguir el mismo rito de la mancipatio tenía como consecuencia el nacimiento de la actio auctoritas que es la acción por medio de la cual: "el mancipio dans respondería frente al accipiens al doble valor". (2) Esto es que la persona que transmitía una cosa quedaba sujeta al pago -- del doble valor de la misma.

Esta responsabilidad por auctoritas continúa hoy en día

- 
- (1) IGLESIAS, Juan. Derecho Romano. Instituciones de Derecho Privado. Editorial Ariel. Sexta edición. Barcelona, España, 1972. Página 279.
  - (2) GALONGE, Alfredo. Evicción, Historia del concepto y análisis de su contenido en el Derecho Romano Clásico. Editorial Gráficas Europa, Universidad de Salamanca, España 1968. Página 15.



siendo considerada como la primera forma de responsabilidad de Evicción, no con las mismas condiciones, pero sí con igual dad de responsabilidad.

Las auctoritas siendo uno de los conceptos más arcaicos del Derecho Romano, así como uno de los que presenta mayores significados, no lo explicamos ampliamente, ya que nos dedicaremos únicamente en nuestro enfoque a esta figura en lo atingente a su relación con la Evicción. No es arriesgado señalar que las auctoritas debía responder a una esfera de actuación mucho más amplia que la simple garantía de Evicción, incluso aún dentro de ésta, parece lo más probable que no quedara ceñida al campo de la acción de la mancipatio, - por ello hay que pensar que: "la denominación de la actio -- auctoritatis no fuese una exclusiva acción de la mancipatio sino que se llegase a ella a través de la actio". (3)

Aquí vendría a colación una actio pública y mancipatio. La auctio engendraba un auctor, un responsable, y como consecuencia una actio auctoritatis, por la que se vendría a exigir dicha responsabilidad. "Auctor y actio auctoritatis aparecen asimismo en la mancipatio". (4)

---

(3) IDEM. Página 17.

(4) ARANGIO-RUIZ, Vincenzo. Instituciones del Derecho Romano/ Vincenzo Arangio-Ruiz, traducido por José M. Caremés Ferrero. Editorial De Palma, Buenos Aires, Argentina. 1973. Página 300.

Quando el vendedor no realizaba la mancipatio, el comprador, para no resultar indefenso, se hace prestar la auctoritas por medio de una stipulatio. Será por una de estas estipulaciones por la que veremos que se llegará a concretar la responsabilidad general por auctoritas.

Quizá solo hasta este punto es permisible referir la Evicción en sus orígenes a las auctoritas. Ahora bien, cabe hacer mención que no debemos suponer únicamente como base para la responsabilidad por Evicción la auctoritas, ya que ésta solo surge cuando el vendedor no realiza la mancipatio, siendo entonces completamente la auctoritas una consecuencia de la mancipatio no tiene desvinculación con la auctoritas, por tal motivo la consideramos el antecedente más remoto de la responsabilidad por Evicción.

"Finalmente entre los textos que han sido considerados fundamentales en apoyo a la teoría de la auctoritas como responsabilidad por Evicción, destacan los contenidos en las sentencias de Paulo 2,17,1-3, de cuyas deficiencias e inexactitudes hay un abundante eco en la doctrina y que, con cierto rigor, no nos permiten suponer sino la existencia de una responsabilidad de aucto in duplum". (5) De lo anterior podemos deducir que: si bien la auctoritas es el -

---

(5) CALONGE, Alfredo. Ob. Cit. Página 19.

antecedente más remoto de la responsabilidad por Evicción, no fue ésta considerada únicamente como la figura de la que derivara la responsabilidad por Evicción.

## 2. Satisfatio repromissio secundum Mancipium

Al establecer los orígenes de la Evicción surge la Satisfatio y repromissio secundum Mancipium, que la doctrina romana suele considerar como un segundo paso de la evolución histórica de la responsabilidad por Evicción.

El propio Girard, que no duda en construir toda una Teoría sobre la responsabilidad por Evicción en una base tan insegura como la auctoritas, manifiesta sus dudas sobre "una cierta promesa secundum Mancipium garantizada por una cautio (Satisfatio) o sin caución (repromissio), dando una doble función de este instituto: reforzar la actio auctoritatis cuando se realizaba una mancipación válida o reemplazar a la mancipatio como satisfatio o repromissio". (6)

La satisfatio secundum Mancipium, tendría limitada su función a garantizar en las emancipaciones de inmuebles que se realizaban a distancia de el objeto mancipado, la remisión efectiva de la cosa y las ventajas de la posesión desde el momento del acto per aes et libram, la satisfatio Se-

---

(6) GIRARD. *Studes historiques sur la formation du système de la garantie d'éviction en Droit Romain en Melanges*. Tomo II. Editorial, Librairie Paul Geuthner. París, Francia 1913. Página 56.

cundum no es un instrumento para garantizar la responsabilidad del vendedor por la Evicción, sino un medio que mira a satisfacer la fundamental exigencia de asegurar la disponibilidad de la cosa objeto del acto, garantizar en definitiva la posesión (vacua possessio).

Así pues, de lo hasta aquí señalado respecto a los posibles orígenes de la Evicción, podríamos llegar a concluir, respecto de las auctoritas por un lado, y la satisdatio y -repromissio secundum mancipium por otro lado, lo siguiente:

1. La auctoritas se perfila como una amplia garantía - que excede, de un lado, del ámbito de la mancipatio y, de otro, el de la simple responsabilidad por Evicción.

2. Una especial responsabilidad por Evicción, desgajada quizá de la general por auctoritas, parece empezar a concretarse en aquellos casos en que los que ésta aparecería - suspendida: el mancipio dans, el auctor, se ausenta de Roma, o resultaba inexistente. En ambos casos se hacía preciso en lo que se conseguía a través de la satisdatio o repromissio secundum mancipium.

## B. Evolución

### 1. Stipulatio Duplae

La verdadera responsabilidad por Evicción se concreta

definitivamente en la stipulatio duplae que es: "la denominación elíptica por stipulatio duplae pecuniae". (7) En ella adquiere su naturaleza el término evincere, con el que se designará técnicamente a esta institución hasta nuestros días.

Esta stipulatio duplae, se trataba de una estipulación penal por la que el vendedor se compromete a pagar una suma equivalente a el doble del precio en el caso de que se produzca la Evicción, que es: "la pérdida de la cosa comprada como consecuencia de una sentencia desfavorable en el proceso seguido contra el comprador". (8) Este es, el contenido de la evictio tal y como definitivamente se concreta a través de la stipulatio duplae.

En la doctrina generalmente se señala como origen de la stipulatio duplae el edicto de los ediles curules, en que aparecía como obligatoria tal estipulación para las ventas de esclavos y después se extendería a las ventas de cosas de algún valor "sobre el ámbito originario y habitual de actuación de la stipulatio duplae no existe duda alguna

---

(7) CALONGE, Alfredo. Ob. Cit. Página 24.

(8) DE GASPERT, Luis. Tratato de Derecho Civil. Obligaciones en General. Editorial, Tipográfica Editora Argentina. Volumen II. Buenos Aires, Argentina 1964. Página 345.

que fue en el de la compraventa generalmente adosada en los casos de venta de res mancipi o de nec mancipi de algún valor". (9)

La stipulatio duplae resulta así el medio de garantía más usual y completo frente a la Evicción, que recibe con ella un concreto sentido técnico delimitado y preciso.

## 2. Stipulatio Habere Licere

La stipulatio habere licere tenía su ámbito de aplicación en la res nec mancipi, ya que la garantía de las res mancipi era la stipulatio duplae; esto se puede considerar válido hasta fines de la República, puesto que resulta muy peligroso extenderlo a la época clásica, donde la materia parece regida por los usos locales.

"Con Ulpiano aparece la stipulatio duplae referida a res nec mancipi y la habere licere a la venta de un esclavo. Aún va más lejos ya que se inclina a considerar que no es otra cosa que la de obligarse el vendedor a que el comprador disfrute de la cosa (rem habere licere)". (10), por lo tanto para este autor, no se trataría sino de una estipulación común con dos pequeñas variantes cum pena, es decir con pena que sería la stipulatio duplae y, sine pena, sin

(9) SARGENTI. Per una revisione della nozione dell' (auctoritas) studi Betti. Tomo IV. Página 115 s.s. Cit. Pos. Calonge, Alfredo. Ob. Cit. Página 26.

(10) IGLESIAS, Juan. Ob. Cit. Página 281.

pena, que sería la stipulatio habere licere.

La cuestión más debatida acerca de la stipulatio habere licere fue si de ella se conseguía una garantía absoluta contra cualquier tipo de ataque contra la cosa, o si solamente quedaban garantizados los que pudieran provenir de el -- vendedor y sus sucesores. Ante tal debate se responde con los argumentos siguientes: "la stipulatio habere licere como garantía contra la evicción por cuanto Ulpiano viene a reconocer que la única posibilidad de prometer válidamente un hecho --en este caso una abstención-- es que se trate de un hecho propio extensible únicamente a los herederos". (11)

Podemos hacer la siguiente interpretación de la stipulatio habere licere; que no puede ser originaria, ya que la stipulatio era para protección frente a cualquier ataque -- contra la libre disponibilidad de la cosa de cualquiera que proviniese.

Al respecto Sargentí dice que: "efectivamente, algunas veces el spondes asegura la permanencia de un estado jurídico --habere licere-- que no está en su exclusivo poder de hecho, que no depende solamente de su voluntad. Ahora bien, -- semejante estipulación no podía aparecer como una promesa --

(11) ENNECERUS, Ludwig. Derecho de Obligaciones. Editorial Librería Bosch. Traducción del alemán por Blas Pérez - González y José Alguer. Volumen II. Barcelona España - 1933. Página 127.

de hecho de tercero, ya que son numerosas las estipulaciones que tienen por objeto un evento solo abstractamente sometido al poder de control del promitente y que son consideradas válidas porque lo que en definitiva importa para su validez es que esté en grado de responder a las consecuencias que se producen por el cumplimiento del hecho prometido". (12)

De esta forma podemos ver que la stipulatio habere licere aparece con los caracteres que se han venido fijando, siendo esta estipulación prestada por el vendedor de la res nec mancipi, para garantizar la Evicción de las mismas al comprador, con carácter general, no solamente por el hecho del vendedor y sus herederos, y sus orígenes, si bien es difícil limitación, parecen haber sido anteriores a los de la stipulatio duplae. En caso de Evicción el vendedor responde por el id quod interest del comprador, medida de responsabilidad que termina por integrarse en el propio contrato de compraventa.

### 3. Actio Empti

La última etapa en la evolución de la responsabilidad por Evicción en el Derecho Romano es la actio empti; "como medio directo para obtener en caso de evicción y sin necesi-

---

(12) SARGENTI. Ob. Cit. Página 103. Cit. Pos. Calonge, Alfredo. Ob. Cit. Página 31.



dad de una estipulación adjunta, el id quod interest del -- comprador de la cosa". (13) Esto supone la incorporación -- al propio contrato de compraventa de la obligación por parte del vendedor.

Todo hace suponer en lo que respecta a la doctrina, -- que es la propia stipulatio habere licere la que ocasiona -- que dicha estipulación queda incrustada en la propia emptio venditio, ya que hace mención a la obligación del vendedor el habere licere, el cual hace responder al mismo por la -- Evicción. En esta fase ya le viene concedida en cualquier -- caso al comprador su protección en el supuesto de Evicción, por la propia acción del contrato para pretender el resarcimiento de la misma.

Respecto de las posibles fases de la integración de la obligación de la habere licere en la compraventa, hasta que resulta exigible sin más que por la acción del propio contrato, la generalidad de los autores en este caso aceptan -- el esquema histórico ya expuesto, "en él aparece una primera fase en que la Evicción y el contrato de compraventa van disociados, por ser el régimen de la primera totalmente voluntario, una segunda fase lleva a la obligatoriedad de -- prestar el vendedor garantía de evicción (mancipatio o sti-

---

(13) ARANGIO-RUIZ, Vincenzo. Ob. Cit. Página 303.

pulatio) que el comprador puede compeler a hacerse prestar por la actio empti; un paso más y vendrá a entenderse como realizaba la estipulación -ya no la mancipación- en los casos en que debería haberse celebrado, hasta que finalmente le viene concedida en cualquier caso al comprador en el supuesto de Evicción, la propia acción del contrato para pretender el resarcimiento de la misma". (14)

A nuestro modo de ver, este esquema resulta aceptable en términos generales, aún cuando al mismo deban de serle añadidas una serie de precisiones en el terreno particular. Aparte del problema de la responsabilidad por auctoritas, no parece que la voluntariedad de las estipulaciones en garantía de Evicción y, en consecuencia, su independencia del contrato de compraventa, suponen, una primera fase de evolución en la responsabilidad por Evicción. Asimismo, es evidente que las estipulaciones de garantía podían ser solicitadas por el comprador a través de la actio empti.

El proceso lógico sería, que las estipulaciones se sobreentiendan y fueran exigibles, cuando debieran haber sido prestadas; y finalmente, que la propia actio empti viniera a tutelar las situaciones de Evicción, por tal motivo en el proceso evolutivo de las garantías contra la Evicción la --

---

(14) CALONGE, Alfredo. Ob. Cit. Página 35.

actio empti servirá precisamente como medio directo para -- exigir la responsabilidad por Evicción.

"Será probablemente a partir de Jauliano cuando la actio empti podría ser utilizada para obligar al vendedor a la prestación de la stipulatio habere licere". (15) Con esto ya la actio empti aparece debidamente como acción suficiente para obligar por sí misma a responder por la Evicción de la cosa vendida.

#### C. Presupuestos para que se produzca la Responsabilidad por Evicción

##### 1. Traditio

Un primer presupuesto para que pueda surgir la responsabilidad por la Evicción, consiste en que se haya efectuado la transmisión de la res (cosa) que ha de resultar evicta. En un presupuesto lógico, ya que antes de que surja en el vendedor la obligación de responder por la pacífica tenencia de la cosa en el comprador, habrá de procurarle entregándosele (traditio) y, así tener la disponibilidad de la misma.

"Es indudable la existencia de un paralelismo entre --

---

(15) IGLESIAS, Juan. Ob. Cit. Página 402.

las obligaciones de entregar y de responder por la Evicción. por parte del vendedor" (16), pero esto no supone una confusión entre ambas, por el contrario su delimitación es tanto más nítida en cuanto la obligación de entregar. "No es consecuencia viable el pretender una responsabilidad por evicción ante traditionem" (17), si no se ha efectuado la traditio el comprador podrá pretender del vendedor la responsabilidad por incumplimiento, ya sea por retardo en el mismo -- (mora) o por falta definitiva de traditio, nunca en concepto de evictio, aún cuando la causa de falta de traditio sea precisamente que la cosa comprada pertenece a un tercero.

"Las fuentes en este aspecto nos presentan especiales problemas y en todas ellas aparece de manifiesto, expresa o tácitamente, que para producirse la evicción ha debido preceder la traditio (o supuesto, la mancipatio)". (18)

El razonamiento del jurista romano no puede ser más esclarecedor como en este caso: "Si te vendo una cosa que ya está en tu poder (quia pro tradito habetur), parece bien -- que yo quede obligado por la evicción" (19); la traditio --

---

(16) D'ORS-PEIX, Alvaro. Derecho Privado Romano. Editorial, Ediciones Universidad de Navarra, S.A. Segunda edición revisada. Pamplona, España 1973. Página 165.

(17) IDEM. Página 165 s.s.

(18) PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano, / - Traducción del francés por José Fernández González, -- con prólogo de José María Rizzi. Editorial, Epoca, S.A. México, D.F. 1983. Página 368.

(19) CALONGE, Alfredo. Ob. Cit. Página 69.

es el punto de arranque para la responsabilidad por evicción, un presupuesto elemental, necesario para que pueda -- presentarse el problema de la responsabilidad por dicho concepto.

## 2. Sentencia

Como segundo presupuesto para que surja la responsabilidad por la Evicción y, en consecuencia poder exigir la -- mencionada responsabilidad, es que exista sentencia desfavorable respecto al adquirente en el Iudicium provocado en -- torno a la propiedad o posesión de la cosa.

"Como requisito fundamental para esa sentencia desfavorable puede desembocar en una responsabilidad del vendedor (o causante) es preciso que a éste le sea hecha por el comprador (o adquirente) la notificación del litigio iniciando en torno a la cosa (denuntiandi necessitas)". (20)

## 3. Iudicium Denuntiandi necessitas

La notificación hecha aunque sea al procurador, en presencia del que estipuló de Evicción es válida y, en consecuencia, aunque desde este momento actúe sin éxito o no actúe en el litigio, queda obligado a la responsabilidad en caso de Evicción.

---

(20) IBIDEM.

La responsabilidad alcanza al vendedor incluso si el comprador no logró hacerle la notificación por no saber donde se encontraba, aunque aquel no hiciera nada por ocultarse, si el vendedor muere quedará legitimado para recibir la notificación él o los herederos del vendedor. "La notificación podría hacerse en cualquier tiempo, siempre y cuando no fuera cuando ya iba a recaer la condena, una vez notificado el vendedor éste habrá de acceder a comparecer a juicio ante el juez del comprador". (21)

La notificación por consiguiente resulta un requisito necesario para legitimar al comprador y vendedor, respectivamente en sentido activo y pasivo, acerca de la responsabilidad por la Evicción.

#### 4. *Emptio rei alienae*

Una de las principales causas que da origen al *iudicium* por un vicio jurídico de la cosa, es la reivindicatoria presentada por un tercero legítimo propietario. El vicio consiste por consiguiente, en que la cosa vendida no pertenece al vendedor.

Sin embargo, como es sabido, la *ventiduo rei alienae* (venta de cosa ajena), era perfectamente válida en Roma. Por

---

(21) *IBIDEM.*

tal motivo, "se requiere una reivindicatio del dominus que de origen a un iudicium, al que pone fin la sentencia en -- virtud de la cual el comprador sufra la pérdida de la cosa o de la aestimatio litis". (22) Por tal motivo no se puede demandar Evicción solamente porque se diga que la cosa es ajena o que estaba ligada, se requiere la pérdida de la misma en virtud de sentencia, esto es, que sea evicta.

No basta por consiguiente, que la cosa sea ajena, ignorándolo el comprador en el momento de la compra para que éste pueda actuar contra el vendedor por Evicción, sino que se requiere una sentencia en virtud de la cual la cosa re--sulte efectivamente evicta.

Pero aún existe más, ya que: "no basta simplemente la sentencia en la que se declare el derecho de tercero reivindicante sobre la cosa, sino que se requiere efectivamente, la pérdida de la cosa sea consecuencia de dicha sentencia - para poder actuar por evicción frente al vendedor". (23) Esto supone que la pérdida de la cosa comprada ha de tener como causa el mejor derecho del dominus, reconocido en la sentencia.

Para poder obtener del vendedor la responsabilidad por

---

(22) ARANGIO-RUIZ, Vincenzo. Ob. Cit. Página 305.

(23) IBIDEM.

la Evicción, se requiere que el comprador retenga la cosa - hasta el momento que sufre la Evicción y no la pierda por - otra causa distinta, pues en este último supuesto no hay -- responsabilidad.

#### 5. Buena fe del adquirente

Como último requisito que aparece en las fuentes para que el comprador de la cosa ajena pueda exigir la responsabilidad por Evicción, hay que considerar la buena fe del -- comprador, pues quien a sabiendas compra una cosa ajena, -- pierde el derecho de reclamar por vía de la Evicción.

Habiendo realizado ya un somero análisis de los orígenes, evolución y presupuestos para que se diera la responsabilidad por Evicción en el Derecho Romano, pasemos ahora a analizar la evolución de la multicitada institución en nuestro Derecho Positivo, siendo de esta manera que quedaremos ya en el campo preciso y necesario, para la continuación -- del desarrollo del presente trabajo.

#### D. Evolución de la Evicción en el Derecho Positivo

##### Mexicano

Todavía a principios del siglo pasado se observa cierta imprecisión en la dogmática de la garantía legal de la Evicción y, así veremos cómo en el "Derecho de la época virreinal, las leyes hispánicas aplicables en América tenían



un tecnicismo muy impreciso y entendían como equivalentes - las expresiones de evicción y saneamiento". (24)

El Código de 1870 empieza a diferenciar los términos - de Evicción y Saneamiento, en su Artículo 1609 que dice: -- "Cuando el que adquiere ha renunciado el derecho al saneamiento para el caso de evicción, llegado que sea éste, debe el que enajena entregar únicamente el precio de la cosa, se gún los artículos 1612 y 1613 en su caso; pero aun en esta obligación quedará libre, si el que adquirió, lo hizo con - conocimiento de los riesgos de la evicción y sometiéndose a sus consecuencias".

Sobre esta misma redacción se delimita la diferencia - de estos conceptos en el Código de 1884 en su artículo 1494 y, adquiere madurez en el vigente de 1928 en su artículo -- 2123, de lo anterior llegamos a la conclusión de que: la -- Evicción consiste en el hecho de quedar uno vencido en juicio (del latín evincere); de ese vencimiento nace la acción de saneamiento que corresponde al accipiens, "el objeto o - finalidad de esa acción es obtener el saneamiento de la cosa tradita". (25)

---

(24) GOMIS SOLER, José. Derecho Civil Mexicano. Teoría General de las Obligaciones. Tomo III. Editorial Porrúa, - S.A. Primera edición, México, D.F. 1944. Página 201.

(25) IDEM. Página 203.

Igual imprecisión se nota en las legislaciones hispánicas, hasta que la codificación subraya los distinguos, evitando confundir la Evicción con la acción de Evicción y, -- con el saneamiento para el caso de Evicción.

Pero la tradición romana sigue en los actuales códigos de Europa y Latinoamérica (excepto el alemán y el nuestro - de 1928), en el sentido de dar a la Evicción un carácter de obligación accesoria e inherente al contrato de compraventa, pero la tradición romana sufre un gran error jurídico, "ya que la garantía por tradición (evicción) no es una obligación inherente a la compraventa, sino una institución independiente, con caracteres propios, con reglas específicas y, con naturaleza distinta a la compraventa". (26)

El primer código que se aleja de seguir esta tradición romana es el alemán, seguido después por el nuestro de 1928. Estas dos legislaciones entienden que la responsabilidad -- del enajenante respecto de la cosa transmitida constituye -- una figura independiente y, en consecuencia, le dedican un capítulo dentro del título que trata de los efectos de las obligaciones entre las partes.

El legislador mexicano con acierto desarrolla la figura

---

(26) IBIDEM.

de la garantía eviccional, ya que sin romper la lógica jurídica de la Evicción romana, adapta esta figura a los postulados modernos de la ciencia del Derecho Civil, imponiendo dos formas de manifestarse tal garantía.

1. Aquella que asegura al accipiens o adquiriente, que el derecho sobre la cosa que le fue transmitido no será demandado por un tercero, y, que de serlo y vencer dicho tercero en juicio, el tradens o enajenante devolverá al adquiriente el valor de la cosa perdida y, los daños y perjuicios en su caso.

2. Aquella que asegura al accipiens de la cosa que recibió está exenta de defectos que le hagan impropia para su uso o sean causa de su destrucción.

A la primera garantía la llamamos propiamente el derecho a la Evicción y, a la segunda saneamiento, sin embargo, "el saneamiento también conviene a la Evicción ya que en ésta se entiende por tal al hecho de restituir al tradens el valor de la cosa traditicia o su diferencia si la privación fue parcial a resultas de la acción de Evicción triunfante.

(27)

Una vez expuesto el origen y evolución de esta figura

en el Derecho Romano y, ver su desarrollo a través de las - anteriores legislaciones mexicanas, pasaremos a analizar la Evicción en nuestro Derecho Positivo Mexicano vigente, como se encuentra regida esta materia y las reglas que establece al respecto del saneamiento. Es importante mencionar, como ya lo dijimos anteriormente, que nuestro Código junto con - el alemán, son los primeros que no siguen el error de la -- tradición romana de considerar a la garantía de Evicción, - como una obligación accesoria del contrato de compraventa, sino como un efecto de las obligaciones entre las partes, - dándole con esto una aplicación más amplia en distintas figuras jurídicas. Teniendo lo anterior en cuenta y, conociendo de manera muy general la concepción romana de la Evicción, entremos al análisis de la misma tal y como lo contempla nuestro Código vigente.

## CAPITULO II

## LA EVICCIÓN EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO

## A. Concepto de la Evicción:

Ya hemos dicho en nuestros antecedentes históricos, - que la palabra Evicción procede del latín e-vincere, e-vic-tus; que quiere decir vencido en juicio, significando una - derrota judicial. Actualmente se sigue teniendo el mismo -- concepto. Al respecto, podemos citar la sencilla, pero muy clara definición de Manresa, que nos dice: "La evicción propiamente dicha es la pérdida de un derecho, como consecuencia de una sentencia". (1)

Tomando esta primera definición como punto de partida principal de un concepto claro de lo que es la Evicción, - - nuestro Código Civil del D.F., nos da un concepto muy adecuado de la figura antes mencionada en su Artículo 2119, que a la letra dice:

"Habrá Evicción cuando el que adquirió alguna cosa fue-

---

(1) MANRESA. Comentarios al Código Civil Español. Editorial, Imprenta de la Revista de Legislación. Segunda Edición. Tomo X. Madrid, España 1919. Página 103.

re privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición".

Esta definición es la clásica y de ella arranca toda la teoría que el Código desarrolla en sus artículos siguientes.

De acuerdo con la exposición del concepto de Evicción podemos decir también que se presenta cuando "El enajenante dispone de una cosa que no es suya o que sólo parcialmente le pertenece" (2); por lo tanto, podríamos decir que la Evicción supone la enajenación de una cosa ajena o perteneciente en parte al enajenante; o bien, de cosa sobre la cual sólo tiene derecho de copropiedad, o que se encuentra gravada con algún derecho real o embargo.

Cabe hacer mención, para una mayor comprensión de esta figura, un prerequisite si es que se le puede llamar de esa manera, o más bien, el fundamento del cual deriva el nacimiento de responder por la Evicción; es que: "Las obligaciones que tienen por objeto transmitir cosas a título oneroso (por ejemplo la del vendedor, los permutantes, arrendador, -

---

(2) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. -- Teoría General de las Obligaciones. Tomo III. Editorial Porrúa, S.A. Séptima Edición. México, D.F. 1977. Página 403.

etc.) producen algunos efectos particulares a cargo del deudor de ellas, al que transfiere una cosa no cumple su obligación con el solo hecho de entregarla, sino que debe proporcionar al adquirente de ella una posesión pacífica y útil".

(3) El fin de estas obligaciones es lograr que la tenencia adquirida por el acreedor, le permita gozar de ella en paz y tranquilidad; esto es, sin perturbación de su propiedad y posesión por algún tercero que tenga mejor derecho sobre la cosa, o que la misma cosa no sirva para el objeto para el que fue adquirida; esta situación es por defectos o vicios ocultos, lo cual no ocupa nuestro tema de trabajo, pero cabe hacer mención que también el enajenante es responsable civilmente de indemnizar a la persona que haya adquirido una cosa con defectos o vicios ocultos, sea a través de la acción - rescisoria o a través de la acción estimatoria.

Es correcto decir que no sólo se comete un hecho ilícito cuando se incumple una obligación negándose a ejecutarla; sino también, cuando una conducta no se encuentra de acuerdo con lo que dicta la voluntad de las partes en el contrato, - la buena fe, el uso y la Ley. Al respecto de la anterior aseración, el civilista Ernesto Gutiérrez y González dice: -- "Es ilícito cumplir una obligación de dar -en su especie que

---

(3) BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Obligaciones Civiles. Editorial, Harla. Colección de Textos Jurídicos Universitarios. México, D.F. 1984. Página 400.

traslada el dominio de cosa cierta-, dando el deudor una cosa que no es suya, ya en todo o, ya en parte, porque si se dá, se debe tener la certeza de que obtiene un dominio legítimo, un dominio protegido y amparado por la Ley". (4)

Por lo anteriormente expuesto, si alguien transmite -- una cosa y quien la recibe más tarde es privado de ella, -- por otra persona de legítimo derecho que ha sido reconocido judicialmente, está actuando ilícitamente al haber transmitido una cosa que no era de su propiedad; tal es el caso -- del adquirente de la cosa que no era de la propiedad del enajenante, y por ello éste sufre la Evicción, por parte -- del tercero con legítimo derecho.

Como el enajenante debe asegurar al adquirente la posesión pacífica de la cosa transmitida o enajenada, el derecho así transmitido debe estar limpio de defectos y gravámenes distintos a los conocidos por el adquirente y declarados por el enajenante. "La posesión pacífica de la cosa puede ser perturbada de dos modos:

1. Por intervención de un tercero que se limita a molestar o a inquietar al accipiens sin aducir para ella nin-

---

(4) GUTIERREZ y GONZALEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Editorial Cajica, S.A. Quinta Edición. Puebla, México 1986. Página 544.



gún derecho, y que al accipiens puede rechazar mediante los interdictos de retener o recobrar la posesión, en cuyo caso, como la sentencia interdictal no es definitiva, ni causa -- ejecutoria, no da origen a la Evicción; y;

2. Por intervención de un tercero que se atribuye derechos sobre la cosa y en razón de ellos demanda al accipiens ante los tribunales. Como en este Proceso la resolución judicial al versar sobre derechos causa ejecutoria y es por tanto definitiva, lleva consigo para el adquirente el derecho de ejercitar la acción de saneamiento para el caso de Evicción. En consecuencia debemos estudiar detenidamente -- los requisitos del Artículo 2119". (5)

Siguiendo lo dicho por el maestro Borja Soriano (6), - podemos decir que existen diferentes casos de Evicción y -- son:

1. Un contratante enajena cosa que no es de su propiedad al otro contratante. El verdadero dueño de la cosa entabla una acción reivindicatoria en contra del que aparece como adquirente y en ese juicio se pronuncia una sentencia - que causa ejecutoria, declarando que el actor tiene dominio

(5) GOMIS SOLER, José. Ob. Cit. Página 206.

(6) BORJA SORIANO, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Editorial, Porrúa, S.A. Octava Edición. México, - D.F. 1982. Página 510.

sobre la mencionada cosa y ordenando que se la entregue el demandado, el cual sufre la Evicción.

2. El adquirente no ha obtenido la posesión de la cosa y la reclama al tercero que la tiene en su poder; éste prueba ser propietario de ella y en consecuencia la sentencia declara improcedente la acción.

La tradición histórica viene considerando la garantía o saneamiento como un efecto característico de la compraventa, pero es necesario decir que nuestra legislación, junto con la alemana, han considerado que es más bien una institución aplicable, en general, a los contratos traslativos a título oneroso.

#### B. Requisitos de la Evicción

1. Que sea una obligación de dar, que transmita una cosa a título oneroso,
2. Que haya una Sentencia que cause ejecutoria,
3. Que el adquirente (accipiens) sea privado de todo o parte de la cosa adquirida, en razón de dicha sentencia; y,
4. Que la privación provenga de un derecho anterior a la adquisición.

Teniendo en cuenta estos elementos, podemos decir que no habrá Evicción, en los casos que el adquirente sea privado de la posesión por vías de hecho de la cosa enajenada o por resoluciones judiciales que no impliquen sentencias ejecutorias, "Si es privado por vías de hecho por un tercero habrá una molestia en su posesión, pero no evicción. El enajenante no está obligado a responder de evicción, sino cuando por una sentencia ejecutoriada se declara que la cosa pertenece a un tercero, y por consiguiente, se le priva de la propiedad al adquirente". (7) A lo que nos referimos en esta afirmación es que cuando el adquirente sea molestado en su posesión por vías de hecho, puede ser repelido el tercero por el adquirente, mediante los interdictos de retener y recuperar la posesión. Pero si los ataques del tercero implican falta de cumplimiento de la obligación que -- tiene el enajenante de garantizar la posesión pacífica de la cosa transmitida, podrá el adquirente exigir el pago de daños y perjuicios por el incumplimiento de esta obligación, pero aun en estos casos no habrá Evicción.

Ahora bien, empezaremos a hacer un análisis de los requisitos que antes mencionamos, para la existencia de la Evicción:

1. Que sea una obligación de dar, que transmita una co

---

(7) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Ob. Cit. Página 405.

sa a título oneroso.

Nos referimos a las obligaciones comprendidas en el --  
Artículo 2011 del Código Civil para el Distrito Federal --  
que son:

"La prestación de cosa pueda consistir:

- I. En la traslación de dominio de cosa cierta;
- II. La enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta;
- III. En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debi  
da".

Dirigimos nuestra atención a las dos primeras fracciones, pero solo en aquellos casos en que se transmite una cosa a título oneroso, ya que la obligación del enajenante no acaba al entregar la cosa, sino que tiene que garantizar -- una posesión en la cual se pueda gozar de paz y tranquilidad.

2. Que haya una sentencia que cause ejecutoria.

Esto se refiere a una sentencia definitiva que ponga -- fin por completo al proceso. Dicha sentencia es la única -- que determina el vencimiento en juicio, y no aquellas resoluciones judiciales que permitan la prosecución del proceso por medio de recursos. Es importante hacer mención a lo que

se refiere a las disposiciones administrativas que priven al accipiens del todo o parte de la cosa enajenada, si son consideradas como sentencias que causan ejecutoria: "Mucho se ha discutido este problema y muy particularmente en las legislaciones que admiten la expropiación forzosa por utilidad pública sin indemnización. Denominan los autores a esa privación de dominio de la cosa "acto del príncipe o del poder soberano", y la teoría fue ampliamente debatida con motivo del célebre proceso que la familia de los Boucheporn provocó por evicción con los de Furstenstein, proceso que Laurente estudió con detenimiento. Este autor afirma que -- cuando el acto es un abuso de soberanía, se trata ciertamente de una perturbación de mero hecho, que no puede dar origen a la acción de evicción, sino de otras acciones que el accipiens debía ejercitar, sin para ello acudir al tradens o enajenante". (8)

Al respecto de lo anteriormente aseverado, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha tomado el siguiente criterio, en los casos en que se priva de la posesión a un sujeto por causa de una expropiación, y que esta misma sea por causa de utilidad pública y, no por abuso de la autoridad, - no procede el saneamiento ni por Evicción, ni por vicios - ocultos, tal y como consta en el precedente que al efecto se menciona.

---

(8) GOMIS SOLER, José. Ob. Cit. Página 207.

EJIDOS, EVICCIÓN IMPROCEDENTE RESPECTO DE LAS FINCAS AFECTADAS POR.- "La Evicción supo ne el desposeimiento de la cosa adquirida -- por el que lo sufre, como consecuencia del - ejercicio, por un tercero, de un derecho anterior que tenfa sobre ella y que le fue des conocido con la disposición legítima del - bien enajenado, y aunque conforme a la doctrina, no es siempre necesario que el desposeimiento tenga que ser consagrado por una - sentencia judicial, esta misma doctrina enseña que en materia de expropiación por causa de utilidad pública, no hay ciertamente lugar de saneamiento, ni por evicción, ni por razón de vicio oculto, ya que la expropiación limpia al inmueble de todos los derechos reales que pudieran agravarlo y los -- transforme en un derecho sobre la indemnización percibida por el propietario, por tanto si la privación que una persona sufre, de diferentes porciones de una hacienda que adquirió, como consecuencia de solicitud de dotación de ejidos, ha tenido el caracter de verdadera expropiación por causa de interés público, no le da derecho de pedir la rescisión del contrato de compraventa, por causa de evicción o de vicio oculto de la cosa vendida, pues la pérdida de la propiedad privada para dotar ejidos, tiene el caracter de expropiación, y sus efectos se rigen por las disposiciones especiales de las leyes agrarias".

PRECEDENTE/REFERENCIA

DIAZ RUBIN PEDRO Y COAGS. QUINTA EPOCA,  
TOMO LXIII. PAGINA 2573.

SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION  
29 DE FEBRERO DE 1949. MAYORIA DE TRES  
VOTOS.

Solo cabe añadir al respecto, que aquellos actos administrativos que no sean un abuso del poder (abuso de soberanía) y que priven total o parcialmente de la cosa al accipiens por causas imputables al tradens y por anteriores actos de éste, deberán entenderse como sentencias definitivas.

3. Que el adquirente sea privado del todo o parte de la cosa adquirida.

No basta que haya una sentencia definitiva, sino que es necesario además que por razón de tal sentencia, el adquirente se vea privado de todo o parte de la cosa que fue transmitida. A este respecto Gutiérrez y González clasifica la Evicción por grados, diciendo que conforme al texto del Artículo 2129, la Evicción puede variar en extensión y puede ser:

a) Total

b) Parcial

Estas a su vez son clasificadas en razón de su forma - en que operan; esto es, atendiendo a la forma en que judi--

cialmente se sufre: en caso de defensa y, en caso de acción.

Evicción total en caso de defensa: "se produce cuando el adquirente de una cosa es demandado por la entrega de tal cosa por el que tiene mejor derecho, y es vencido en juicio: (9) La Evicción total en caso de acción, "se realiza cuando el adquirente desea tomar posesión de la cosa y la 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". (10)

La Evicción parcial en caso de defensa, "se produce cuando el adquirente es privado de una parte de la cosa, no del todo, en vista de una sentencia que cause ejecutoria y que favorece a quien demuestre tener derechos anteriores a la adquisición sobre la cosa". (11) La Evicción parcial en caso de acción, "se realiza cuando el adquirente pide la entrega de la cosa a un tercero que la detenta, y en virtud de una sentencia que causa ejecutoria, solo es condenado a entregar una parte de la cosa, pues demuestra derecho bastante para retener otra parte de ella". (12)

Podemos ver después de lo expuesto, que la Evicción se

---

(9 ) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Ob. Cit. Página 545.

(10) IDEM. Página 546.

(11) IDEM. Página 549.

(12) IDEM. Página 550.



puede realizar sobre la totalidad de la cosa transmitida al adquirente o que únicamente es privado de una parte de la cosa que fue transmitida, ya que el tercero posee un mejor derecho sobre otra parte (Evicción Parcial).

Ahora bien, si la privación de la cosa no es declarada por la sentencia, la acción de saneamiento para el caso de Evicción no puede ejercitarse, ya que la privación constituye precisamente el fondo de la Evicción: "La causa del negocio jurídico que originó la tradición consistía en el goce y disfrute de la cosa tradita, por lo que, faltando estos - últimos, falta la causa, y el negocio desaparece de la vida jurídica con la subsiguiente responsabilidad del tradens. - En cambio los requisitos de la Sentencia firme y del derecho anterior a la enajenación constituyen la forma de la -- Evicción". (13)

Podemos ver que para que exista Evicción, no es motivo esencial el incumplimiento por parte del enajenante de no proporcionar una pacífica posesión, sino que lo esencial para la acción de Evicción es la existencia de una sentencia firme en la cual declare un mejor derecho anterior, de un tercero, sobre la cosa enajenada y en consecuencia el accipiens es privado de la propiedad y posesión que adquirió.

---

(13) GOMIS SOLER, José. Ob. Cit. Página 208.

4. Que la privación provenga de un derecho anterior a la adquisición.

El adquirente puede resultar ser vencido en juicio y ser privado total o parcialmente de la cosa adquirida, resultando así una Evicción en el sentido estricto, en términos del Derecho Procesal: Ser vencido en juicio. Pero, no por ello el adquirente gozará del derecho de ejercitar la Acción de Evicción en contra de su enajenante, a menos que la causa por la cual sufre ese vencimiento (evicción), pueda serle imputada al enajenante. Para tal fin es necesario remontarse a las causas que dieron motivo a la Evicción y, determinar la responsabilidad correspondiente. "Si la causa es imputable al enajenante, éste es responsable y surge la acción de evicción que lleva aparejada el saneamiento total o parcial de la cosa. Pero si la causa es imputable al accipiens, de él será la responsabilidad". (14) De esto se desprende que el Código exija que el derecho del tercero vencedor en la sentencia, debe ser un derecho anterior a la enajenación, ya que de resultar posterior, el enajenante no tendría ninguna responsabilidad de sanear al adquirente, y éste no tendría la acción de Evicción contra el enajenante, ya que no se puede imputar dicha Evicción al enajenante.

---

(14) DIEZ-PICASO, Luis y Gullon, Antonio. Sistema de Derecho Civil, Editorial Tecnos. Segunda Edición. Madrid, España 1980. Volumen II Página 364.

Al actualizar este cuarto requisito, además de los tres anteriores, hay Evicción en su concepto legal y de ellos brota el derecho al ejercicio de la acción de saneamiento por Evicción. Lo fundamental de este cuarto requisito consiste en que: "la ley ha fijado como límite para la evicción el momento mismo en que se efectuó la enajenación; momento que señala dos tiempos claramente distintos: el tiempo anterior del cual responde el enajenante, y el tiempo posterior del cual responde el adquirente". (15) Sin embargo, no es este principio tan rígido que no admite interpretaciones de equidad, ya que al código le interesa que se determine a quien le es imputable la Evicción.

Siguiendo con lo expuesto en nuestro trabajo, lo reformaremos con lo dicho por el civilista Bejarano Sánchez, que dice:

A falta de estos requisitos no habrá evicción ni, por ende, saneamiento".

- El el adquirente sólo es víctima de amenazas de ser privado de la cosa, pero no llega a ser desposeído.
- Si fuere privado de ella por vfas de hecho, o la entregó al demandante de una acción judicial, antes de ser condenado por sentencia firme (Artículo 2140, Fracc. VI).

---

(15) GOMIS SOLER, José. Ob. Cit. Página 209.

- Si resulta desposeído de la cosa en base de un derecho -- posterior a su adquisición, caso en el cual la causa de -- su privación sobrevino cuando la cosa ya era propiedad -- del adquirente y de nada podría culpar al enajenante, -- (Artículo 2140 Fracc. IV). (cit. de Bejarano Sánchez).

Después de esto, lo más importante para saber si hay o no Evicción es que se presentan los requisitos antes mencionados, así como, fijar claramente la imputabilidad de la -- misma, aceptando la regla limitativa del tiempo en el sentido amplio que el legislador le dió.

#### C. Naturaleza y Caracteres de la Evicción

La Evicción es una institución independiente representada por una obligación principal de carácter eminentemente público. "Es institución independiente por cuanto la obligación principal en ella contenida es exigible en todos aquellos negocios jurídicos en que haya tradición de una cosa". (16) Tiene un carácter eminentemente público, por cuanto -- que la Ley presume siempre su existencia, a menos que las -- partes resuelvan otra cosa por convenio; al respecto tenemos el artículo 2120 del Código Civil para el Distrito Federal, que dice:

---

(16) IDEM. Página 403.

"Todo el que enajena está obligado a responder de la Evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato".

El Código del D.F. establece las siguientes reglas:

1. Los contratantes pueden aumentar o disminuir convencionalmente los efectos de la Evicción y aun convenir que ésta no se presente en ningún caso. (Artículo 2122 C.C.)

2. Es nulo todo pacto que exima al que enajena de responder por la Evicción, siempre que hubiere mala fe de parte suya. (artículo 2122 C.C.).

Esta mala fe no puede ser otra que la del enajenante - que tenga conocimiento de que la cosa transmitida pueda ser objeto de Evicción y por tal motivo previó todas las consecuencias del acto nocivo, que realizaba, contra el adquirente. Quien tendrá que probar la mala fe, es el adquirente, porque el que afirma debe probar y si el accipiens imputa mala fe al tradens, debe probarla.

3.- Cuando el adquirente ha renunciado al derecho del saneamiento para el caso de Evicción, llegado que sea éste, debe el que enajena entregar únicamente el precio de la cosa conforme a lo dispuesto en los artículos 2126, fracción Y y 2127, fracción I, del Código Civil anteriormente citado; pero aun de esta obligación quedará libre, si el adquirente

te lo hizo con conocimiento de los riesgos de Evicción y sometiéndose a sus consecuencias (artículo 2123 del Código citado). En cuanto a la fracción I del Artículo 2126 del C.C., se comenta que el enajenante de buena fe entregará el pre--cio íntegro que recibió por la cosa. La fracción I del artí--culo 2127 del C.C. establece que el enajenante de mala fe -tenía al tiempo de la adquisición o el que tenga al tiempo que sufre la Evicción. De estas normas del Código, hemos recogido dos notas importantes:

- a) La simple renuncia del adquirente al saneamiento y
- b) el conocimiento que éste tuvo de los riesgos de la Evicción y además se sometió a sus consecuencias.

En el primer caso, "la ley solamente exime al enajenan--te de la responsabilidad por el saneamiento, pero no de la devolución del precio (si lo hubo) en los términos menciona--dos, según haya o no mala fe". (17)

En el segundo caso se discute si el conocimiento y el sometimiento del adquirente a los riesgos de la Evicción -deben constar expresamente en las cláusulas del convenio, o si bastan con que puedan deducirse de los actos del adqui--

---

(17) GAUDEMET, Eugene. Teoría General de las Obligaciones./ Traducción y notas de Derecho Mexicano por Pablo Macedo. Editorial Porrúa, S.A. Segunda Edición. México, D.F. 1984. Página 387.

riente. "La responsabilidad para éste es grave, ya que no so lo pierde el derecho al saneamiento, sino también a percibir el precio de la cosa". (18)

Entendemos que hay dos elementos en la proposición legal que se comenta: el del conocimiento de los riesgos de -- Evicción que tuviere el adquirente y, el de la asunción de los mismos. En cuanto al conocimiento no es necesario que -- conste en el contrato, y hasta podría ser perjudicial para el adquirente, ya que, bastará que se pruebe ese conocimiento por el enajenante durante el proceso. Pero sí es necesario que conste expresamente en el convenio la asunción por - el adquirente de los riesgos de la Evicción. Concurriendo - estos dos requisitos, desaparece la responsabilidad del enajenante como si el adquirente hiciera renuncia de su derecho al saneamiento.

---

(18) IDEM. Página 389.

## CAPITULO III

## EFECTOS DE LA EVICCIÓN -SANEAMIENTO-

Hemos visto que una vez que se dan los requisitos anteriormente mencionados para la Evicción, el adquirente tiene la acción de Evicción, por la cual, el mismo enajenante es demandado para que deje sin daño al adquirente. Esto es, que el enajenante tiene obligación de responderle al adquirente por la Evicción. Por lo tanto, una vez que este último es privado de la cosa enajenada, con base en un derecho anterior al de su adquisición, el accipiens a su vez tiene derecho de que se le repare el daño sufrido, y ese derecho recibe el nombre de derecho al saneamiento para el caso de Evicción.

"En otras palabras, puede decirse que el saneamiento es el derecho que tiene la víctima que sufre la Evicción, para que quien le transmitió el dominio de la cosa de la que se ve privado, le restituya la prestación que a su vez recibió y sus accesorios". (1)

Podemos decir también que el saneamiento es: "Obligación que recae sobre el vendedor, salvo caso de renuncia ex-

---

(1) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernest. Oc. Cit. Páginas 546 S.S.



presa de parte del comprador, de indemnizar a éste por los daños y perjuicios que le haya ocasionado la Evicción de la cosa adquirida. (2)

Como vemos, el adquirente puede reclamar a su enajenante el saneamiento; esta reclamación puede ser judicial o extrajudicial, en el supuesto de que sea la reclamación del saneamiento por el medio judicial, el juicio que se promueve se llama pleito de saneamiento.

Distinguimos el pleito de saneamiento, del juicio o pleito de Evicción, ya que en el juicio o pleito de Evicción la causa o motivo que funda la acción es la recuperación de la posesión de una cosa enajenada, por un tercero que tiene mejor derecho anterior sobre la cosa, o cuando la persona que adquiere una cosa que está en posesión de un tercero, promueve una acción para obtener la posesión de la misma, mientras que en el pleito por saneamiento lo promueve el adquirente para que el enajenante le repare el daño sufrido.

Es importante señalar también, que cuando se presente el pleito de Evicción, el adquirente deberá notificar al --

---

(2) PINA VARA, Rafael De. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa, S.A. Quinta edición. México D.F. 1976. Página - 338.

enajenante dicho pleito, para que éste, por medio de una de  
fensa efectiva, proteja el título de propiedad oponiendo --  
las excepciones debidas, teniendo de esta forma la oportunidad  
de defender al adquiriente en el juicio de Evicción, co  
mo lo encontramos en el artículo 2124 del Código Civil para  
el D.F.

"El adquiriente, luego que sea emplazado, debe denun--  
ciar el pleito de evicción al que le enajena".

Una vez apuntado el objeto que se persigue en la ac- -  
ción de Evicción, que es: determinar quién tiene mejor derecho  
sobre la cosa, y como consecuencia de un resultado des-  
favorable para el enajenante, surge la acción de saneamiento  
en favor del adquiriente.

#### A. Condiciones legales para el ejercicio de la Acción de Saneamiento para el caso de Evicción

Para que el adquiriente pueda ejercitar la acción de -  
saneamiento, se precisan determinadas condiciones en el Código  
las cuales se enuncian en un sentido negativo en el -  
artículo 2140, además del requisito esencial de que se haya  
dictado sentencia que cause ejecutoria en el pleito de Evicción  
según lo que hemos explicado.

El artículo 2140 dispone: El que enajena no responde por la Evicción:

1. Si así se hubiere convenido. Pero si el pacto de renuncia se hizo mediando mala fe del enajenante; este pacto será nulo (artículo 2122 del C.C.)

2. En el caso del artículo 2123 del C.C. Esto es, que si el adquirente renunció al derecho de saneamiento o si hizo la adquisición con conocimiento de los riesgos de Evicción y sometiéndose a sus consecuencias.

3. Si conociendo el adquirente el derecho del que entabla Evicción lo hubiere ocultado dolosamente al que enajena. La prueba de este dolo será a cargo del enajenante prueba que es muy difícil aducir en el juicio.

4. Si la Evicción procede de una causa posterior al acto de enajenación no imputable al que enajena, o del hecho del que adquiere, ya sea anterior o posterior al mismo acto.

5. Si el adquirente no cumple con lo previsto en el artículo 2124 del C.C. Este artículo dispone: "El adquirente, luego que sea emplazado, debe denunciar al pleito por evicción al que le enajenó. Si el adquirente no cumple con ese deber, es claro que dejó al enajenante sin medios para defender sus derechos en el pleito de Evicción; y

por tanto, este último debe de quedar exento de responder - por la Evicción. Ahora bien; "Si el que enajena no sale sin justa causa al pleito de Evicción -dice el Artículo 2128-, en tiempo hábil, o si no rinde prueba alguna o no alega, -- queda obligado al saneamiento en los términos del artículo anterior (que se refiere a los efectos de la evicción y fi ja la responsabilidad del enajenante). En tal virtud, si el accipiens se allana a la demanda del tercero, el enajenante no podrá objetar nada puesto que no se pueda exigir al - primero más diligencia que el último demuestre tener por -- sus intereses". (3)

6. Si el adquirente o el reclamante transigen o comprometen el negocio en árbitros sin el consentimiento del - que enajenó.

7. Si la Evicción tuvo lugar por culpa del adquirente.

A estas siete condiciones hemos de agregar la contenida en el artículo 2141 del C.C.: "En las ventas hechas en remate judicial, el vendedor no está obligado por causa de la Evicción que sufriera la cosa vendida, sino a restituir el precio que haya producido la venta". Recoge aquí nuestro Código la doctrina contenida en el Artículo 1851 del Código Civil de Chile, solventando de ese modo las controversias,-

---

(3) GOMIS SOLER, José. Ob. Cit. Página 513.

que se han producido en la interpretación de los demás códigos de origen hispánico, en los cuales no se preven las enajenaciones forzosas". (4)

El fundamento jurídico del artículo 2141 del C.C. es - que la venta en remate judicial no lo hace el dueño de la - cosa, sino el juez en nombre de los acreedores quienes van a disfrutar del precio, aunque también pueda ser entregado parte de éste al dueño mismo, es justo que solo responda -- por lo que hubieren percibido del adquirente.

#### B. Elementos de la acción de Saneamiento para el caso de Evicción

##### 1. Elementos Personales

Por una parte tenemos al adquirente accipiens o sus - causahabientes en calidad de actores y por la otra parte te - nemos al enajenante o a sus herederos en calidad de demanda - dos. "La acción de saneamiento para el caso de Evicción co - rresponde ejercitarla al adquirente y, en su defecto a sus sucesores legítimos, sean éstos herederos o legatarios; y - también al cesionario, en virtud de que al enajenarse una - cosa se transmite con todos los derechos que le son ane- --

---

(4) BORJA SORIANO, Manuel. Ob. Cit. Página 513.

xos" (5), si se aplicara el caso del saneamiento por Evicción la doctrina de la cesión de derechos se simplificaría el procedimiento para exigir la responsabilidad al enajenante. Ciertamente el comprador tiene derecho a ejercitar la acción de saneamiento para el caso de Evicción contra su vendedor inmediato; pero como éste a su vez es acreedor por Evicción de su anterior vendedor, si a éste le es imputable la causa de la Evicción, sería conveniente que el adquirente dirija la acción contra este último; es decir, contra el vendedor de su vendedor, siempre que este vendedor mencionado sea el responsable de la Evicción. Siguiendo esta propuesta, se deduce una consecuencia práctica de importancia para el tema de nuestro trabajo, ya que no será preciso para ejercitar la acción de saneamiento seguir el orden riguroso de las distintas enajenaciones, procedimiento que es muy complicado y carente de utilidad. Ahora además de esta interpretación, encontramos lo dispuesto en el Artículo 22 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que dice: "El tercero obligado a la Evicción deberá ser citado a juicio oportunamente para que le pare perjuicio la sentencia". Es decir; que bastará con que el adquirente cite a juicio a su vendedor inmediato para que la acción de Evicción contra su vendedor anterior siga su curso normal. Y es razonable que así sea, ya que dicho vendedor inmediato

---

(5) BORELL SOLER, Antonio Ma. - Cumplimiento, Incumplimiento y Extinción de las Obligaciones Contractuales Civiles.- Ed. Bosch Casa Editorial. Barcelona, España 1954. Página 199.

responde por el anterior y puede además aportar pruebas interesantes y de trascendencia al proceso.

"La obligación de saneamiento corresponde siempre al -- enajenante, pues, como lo dispone el artículo 2120 del C. C. "Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato". (6) No es absolutamente preciso que la causa de la Evicción le sea personalmente imputable, pues bastará que la haya realizado alguno de sus causantes, siempre que el acontecimiento sea anterior al acto de enajenación. En todo caso le quedará a -- salvo al enajenante su derecho para reclamar de sus causantes la oportuna responsabilidad, si así procediere en justicia.

## 2. Elementos Objetivos

Si la evicción es total, dichos elementos están constituidos por el precio o valor de la cosa enajenada y, en los casos que a continuación se expondrán, al tratar las reglas del saneamiento por Evicción, por los daños y perjuicios, según exista buena fe o mala fe por parte del enajenante. Si la Evicción es parcial, el elemento objetivo está constituido por la reparación y la indemnización de daños y perjuicios, a menos que el adquirente prefiera la rescisión del contrato.

---

(6) BORJA SORIANO, Manuel. Ob. Cit. Página 514.

### C. Reglas para el Saneamiento por Evicción

Estas reglas son diferentes según que la Evicción sea total o parcial, seguiremos este orden en su exposición. Veremos también que el monto de la indemnización varía según "que el enajenante hubiera obrado a sabiendas de que carecía de derecho a disponer de la cosa (mala fe) o, en la ignorancia de los vicios de su tenencia de la cosa (buena fe). La enajenación de mala fe es un hecho ilícito intencional que compromete la plena responsabilidad del autor al resarcimiento de todos los daños y perjuicios". (7) Teniendo en cuenta estas aclaraciones, entremos a la exposición de las reglas para el saneamiento.

#### 1. Evicción Total

Los efectos de ésta son distintos si el enajenante procedió de buena fe o mala fe. El artículo 2125 del Código Civil para el D.F. dice: "El fallo judicial impone al que enajena, la obligación de indemnizar en los términos siguientes: Es decir, de acuerdo con los artículos 2126 y 2127 del mismo ordenamiento, los cuales a continuación se exponen. Iniciamos con el Artículo 2126, con sus cuatro fracciones, en las cuales los supuestos que se contemplan para la indemnización son los siguientes:

---

(7) BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Ob. Cit. Página 402.



"Si el que enajenó procedió de buena fe, estará obligado a entregar al que sufrió la Evicción:"

1. El precio íntegro que recibió de la cosa. Al respecto existe una cuestionante de por qué el precio y no el valor de la cosa. "Hay aquí una negligencia de legislador momentáneo olvido de que la evicción es un instituto independiente de la compraventa. Sólo se puede hablar aquí de "precio" si se considera que la evicción es una obligación accesoria del contrato de compraventa". (8) Pero nosotros entendemos que el saneamiento para el caso de Evicción, no es una obligación accesoria del contrato de compraventa, ya que como habíamos dicho antes, desde nuestros antecedentes históricos, nuestro Código al igual que el alemán consideró al saneamiento para el caso de Evicción como un efecto de las obligaciones entre las partes, y no como una obligación accesoria del contrato de compraventa, como lo contemplan algunos códigos hasta la fecha, siguiendo la tradición romana -- con respecto a la concepción de la Evicción. Ya que la Evicción no es tal obligación accesoria, es incorrecto hablar de precio, que es un elemento del contrato de compraventa, que surge en el artículo 2126 C.C. que comentamos; por tal motivo, este artículo debió haber dicho sin duda alguna "por el valor de la cosa y no por su precio".

---

(8) GOMIS SOLER, José. Ob. Cit. Página 402.

2. Los gastos causados en el contrato, si fueron satisfechos por el adquirente. Para la determinación de los gastos habremos de atender a lo estipulado por las partes, a fin de que el enajenante solo satisfaga al adquirente los que éste debió efectuar de acuerdo con lo convenido. "Alcanzarán los gastos no solamente a los de escritura -si la hubo-, sino también a los del timbre, inscripción en el registro y demás que hubiese sido necesario". (9) (Es importante hacer mención que los referidos gastos del timbre, eran los que -- ahora se conocen como impuestos sobre adquisición de inmuebles, impuestos al valor agregado y, todos aquellos que implican la transmisión de dominio de cosa cierta). Pero si el adquirente pagó más de lo debido, por error o negligencia, el enajenante no estará obligado a responder por ello.

3. Los gastos causados en el pleito de Evicción y en el de saneamiento. Como ya habíamos dicho antes, debe tenerse en cuenta que hay aquí dos pleitos distintos pero con una relación de causa-efecto, éstos son: el primero es el de Evicción, en el que el adquirente fue vencido por un tercero -- con mejor derecho, y el segundo, derivado de la acción de -- Evicción y en que se concede el saneamiento.

---

(9) RANGEL MEDINA, Antonio. La Transmisión de dominio y de riesgos en la compraventa. Tesis, U.N.A.M. México D.F. - 1951. Página 65.

Es justo que el enajenante pague los gastos y costas de ambos pleitos, ya que pudo haberselos evitado cumpliendo con lo dispuesto en el Artículo 2132 del C.C.; "Si el que enajena, al ser emplazado, 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 la consignación". Esto último es muy claro, ya que si el adquirente decide seguir con el pleito, es bajo su propia y exclusiva responsabilidad.

4. El valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vendedor satisfaga su importe. En todos los puntos expuestos observamos que nuestro Código Civil reincide en su olvido de que está tratando de la Evicción y, no de la compraventa, en especial en este último punto al hablarnos del vendedor.

Hemos examinado el Saneamiento por Evicción, cuando el enajenante procedió de buena fe. Pasamos ahora a exponer lo que el Código dispone cuando hubo mala fe por parte del sujeto antes mencionado. Al respecto, nos dice el Artículo 2127 del multicitado Código: "Si el que enajena procedió de mala fe, tendrá las obligaciones que expresa el artículo anterior (El que acabamos de exponer al respecto de la buena fe) con las agravaciones siguientes:"

1. Devolverá a elección del adquirente, el precio que la cosa tenfa al tiempo de la adquisición o, el que tenga al tiempo en que sufra la Evicción. "Esta primera fracción salvando la falta de precisión técnica, al decir precio por "valor", es certera y clara y, evita las numerosas incertidumbres que la imprecisión con que se expresan otros códigos -- originan, como acontece verbigracia, con el artículo 1631 -- del Código Francés que dice: "Cuando al tiempo de la evicción ha disminuito el valor de la cosa vendida, o se ha deteriorado grandemente, bien por culpa del comprador o por accidente o fuerza mayor, no está obligado el vendedor a restituir la totalidad de su precio". (10)

Nuestro Código en esta fracción recoge la doctrina romana, con un criterio justo, ya que deja al arbitrio del adquiriente elegir el valor de la cosa, quedando a su consideración el escoger entre un valor y otro de la cosa.

2. Satisfará el adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa. Esta fracción es excepción a la tercera del artículo 810 del C.C. que dice: "El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión a título traslativo de dominio, tiene los derechos siguientes:

---

(10) IDEM. Página 66.

III. El de retirar las mejoras voluntarias, si no se causa -  
daño en la cosa mejorada o reparando el que se cause al reti-  
rarla".

3. Pagará los daños y perjuicios. Este precepto es co-  
rrelativo al artículo 2104 y siguientes que establecen la --  
responsabilidad por incumplimiento de las obligaciones, cuan-  
do el obligado incurre en dolo, negligencia o morosidad.

Con respecto a los frutos de la cosa, el código de es-  
tos artículos 2126 y 2127 no previó nada, como tampoco a lo  
que se refiere el interés del valor de la misma. Recordemos  
que frutos son: "Las producciones espontáneas de la tierra,  
de las crías y, demás productos de los animales (frutos natu-  
rales); los productos de las heredades o fincas de cualquier  
especie obtenidos mediante el cultivo o trabajo (frutos in-  
dustriales); y los alquileres de los bienes muebles, las ren-  
tas, los réditos de los capitales y todos aquellos que no --  
siendo producidos por la misma cosa directamente, vienen de  
ella por contrato, por última voluntad o por Ley (frutos ci-  
viles) (Artículos 886 a 894 del Código Civil para el Distri-  
to Federal)". (11) y el interés es: "Ventaja, material o mo-  
ral, que se deriva en favor de una persona en virtud del - -  
ejercicio de un derecho cuya titularidad le corresponde./ Le

---

(11) PINA VARA, Rafael. De. Ob. Cit. Página 223.

cro o renta del capital". (12)

El contenido de los Artículos 2130 y 2131 del referido código, se aplicará lo mismo si hubo buena fe o mala fe en el enajenante. El artículo 2130 dice: "Si el adquirente fuere condenado a restituir los frutos de la cosa, podrá exigir -- del que enajenó la indemnización de ellos o el interés legal del precio que haya dado", y el artículo 2131 agrega: "Si el que adquirió no fuere condenado a dicha restitución quedarán compensados los intereses del precio con los frutos recibidos". Por lo tanto, lo relativo a los frutos queda a lo -- contemplado por el Artículo 810 fracción I del Código Civil, que dice: "El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, tiene los derechos siguientes:

1. El de hacer suyos los frutos mientras su buena fe no es - interrumpida.

Ahora bien, el artículo 2133 del C.C. prevé el caso de que el enajenante haya hecho mejoras en la cosa antes de la enajenación y dispone: "Las mejoras que el que enajenó hubiese hecho antes de la enajenación, se le tomarán en cuenta de

---

(12) IDEM. Página 248.

NOTA: En algunas publicaciones del Código Civil para el D.F., como es el caso de las de Porrúa, el artículo 2133, contiene un error mecanográfico ya que dice: Vendedor en vez de vencedor.

lo que debe pagar, siempre que le fueren abonadas por el vencedor" (ver nota). Estas mejoras que se señalan no pueden -- ser otras que aquellas que fueron de utilidad para la cosa, y el valor de las mismas se tomará en cuenta a favor del -- enajenante contra el tercero reivindicante si es que fueron abonadas por el vencedor, pues de lo contrario éste se enriquecería indebidamente al recibir la cosa mejorada, de manos del adquirente vencido en el pleito de Evicción. En consecuencia, el enajenante devolverá al adquirente en valor de la cosa, menos el de las mejoras, siendo de cuenta del reivindicante el resto.

## 2. Evicción Parcial

Nuestro Código prevé varios supuestos de este tipo de Evicción, los cuales examinaremos separadamente.

1. Cuando el adquirente solo fuere privado por la Evicción, de una parte de la cosa adquirida, se observarán respecto de ésta; las reglas establecidas en este capítulo, a no ser que el adquirente prefiera la rescisión del contrato (artículo 2134 del C.C.) Existe aquí una doble facultad para el adquirente: aceptar el saneamiento por la Evicción -- Parcial de la cosa o, pedir la rescisión del contrato. Si opta por la primera solución, se aplicarán a la parte perdida de la cosa las reglas que hemos expuesto al tratar de la -- Evicción Total. Si elige la rescisión, solo recuperará el valor de la cosa objeto de la Evicción, ya que no puede ser --

devuelta, toda vez que ya no se dispone de ella.

2. También se observará lo dispuesto en el artículo que precede, cuando en un solo contrato se hayan enajenado dos o más cosas, sin fijar precio de cada una de ellas, y una sola sufriera la Evicción (artículo 2135 del C.C.).

Como vemos, en los casos de Evicción parcial, el adquirente puede a voluntad, optar por el saneamiento o por la rescisión del contrato. Pero el artículo 2136 dice: "En el caso de los dos artículos anteriores, si el que adquiere elige la rescisión del contrato, está obligado a devolver la cosa libre de gravámenes que le haya impuesto". Ahora bien, -- los gravámenes a que se refiere la ley en este impuesto son: "los gravámenes de carácter voluntario, ya que si el adquirente fue compelido a constituir una servidumbre legal o -- forzosa, es evidente que el enajenante deberá recibir la cosa así gravada, previa entrega por parte del adquirente de la indemnización que hubo de percibir por el gravamen forzoso". (13)

No establece el Código ninguna regla de caducidad para la rescisión del contrato en caso de Evicción parcial, en virtud de que la demanda de saneamiento hubo de contener una de

---

(13) GOMIS SOLER, José. Ob. Cit. Página 217.



las dos facultades de los artículos 2134 y 2135 del C.C., -- confieren al adquirente: o el saneamiento parcial o la rescisión del contrato. Téngase en cuenta que no se trata aquí del ejercicio de la acción rescisoria sino de la acción de saneamiento para el caso de Evicción.

Respecto de la responsabilidad del enajenante, cuando -- hay Evicción parcial, cabe mencionar que exceptuando la de -- aceptar la rescisión del contrato, tiene la misma responsabi- lidad respecto de aquella parte de la cosa de que se privó -- al adquirente, como si la Evicción hubiese sido total, de -- acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2134 ya citado. Pero de la misma forma que en la Evicción total el enajenante se libra de responsabilidad posterior al emplazamiento en el -- pleito promovido por el reivindicante contra el adquirente, consignando el precio de la cosa (artículo 2132), en el ca- so de la Evicción parcial la ley confiere facultad similar: "Si al denunciarse el pleito o durante él, reconocer el que enajenó el derecho del que reclama, y se obliga a pagar conforme las prescripciones de este capítulo, solo será respon- sable de los gastos que se causen hasta que haga el reconoci- miento, y sea cual fuere el resultado del juicio:, aclarando que sólo se libera de los gastos, pero no de la responsabi- lidad para la Evicción, pues así lo determina el artículo 2137 del Código Civil para el Distrito Federal.

Ahora bien, como ya hemos expuesto lo que es la institu-

ción de la Evicción, podemos ahora comprender el planteamiento del problema que se presentó al inicio de nuestro trabajo, que era: conocer la forma en que se puede proteger un tercero de buena fe, en caso de sufrir la Evicción, siendo éste - el tema de nuestro siguiente capítulo, por medio del cual conoceremos el significado y resolución de nuestra hipótesis de trabajo, basándonos y fundándonos enteramente en la exposición hecha acerca de la Evicción.

Del mismo modo es importante mencionar, antes de entrar a la exposición del siguiente capítulo, que el primero tercero de buena fe que aparece en nuestro trabajo, es el primer adquirente de la cosa que va a ser objeto de la Evicción. - Esta figura del tercero de buena fe nace una vez emplazado - por el tercero que alega tener mejor derecho; y a su vez este último emplaza al poseedor de la cosa, el cual a su vez - notificará dicho emplazamiento a su enajenante, para que éste ocurra al juicio y, se resuelva sobre la propiedad de la cosa, ya sea a favor del tercero demandante o del enajenante, y el adquirente se excepcionará como tercero de buena fe, - en caso de serlo, y posteriormente surge su derecho al saneamiento.

Aclarando lo anterior y, expuesta la teoría general de la institución de la Evicción, tanto en el devenir histórico, como en su concepción actual en nuestro Derecho Positivo, entremos al análisis de otras figuras de terceros de -- buena fe, que sufren o son perjudicados por la Evicción.

## CAPITULO IV

PROTECCION AL TERCERO DE BUENA FE  
EN CASO DE EVICCIÓNA. Concepto de tercero de delimitación  
de los sujetos de la Evicción

Tercero es: "Quien no es parte de un acto, contrato o - proceso// persona que se incorpora a un proceso civil en cuso utilizando cualquiera de las formas de intervención autorizadas al efecto por el ordenamiento jurídico procesal". (1)

Si siguiéramos esta definición en la institución de la Evicción, encontraríamos sin duda un tercero, el cual es la persona que alega tener mejor derecho sobre la cosa enajenada, y que por tal motivo pedirá su reivindicación por medio de un juicio, a una persona que se encuentra en posesión de la cosa; el demandado a su vez, notificará al enajenante para que produzca una defensa conveniente al caso, para que se sufra la Evicción, que significará en el caso, perder en juicio la cosa.

Ahora bien, si hacemos un desmembramiento de la defini-

---

(1) PINA VARA, Rafael. De. Ob. Cit. Página 353.

ción de tercero, observamos que nuestro tercero que aparece en la figura de la Evicción es el que pretende reivindicar la cosa enajenada. Realmente es un tercero en el contrato - traslativo de dominio a título oneroso, entre el enajenante y el adquiriente que son dos figuras que ya habíamos analizado anteriormente, al explicar la institución de la Evicción. Pero en el proceso en el cual se inicia el llamado -- pleito de Evicción, este tercero como se le conoce en la teoría del derecho en la institución citada, no deja su calidad de tercero en el contrato y, no obstante de esto se convierte en parte material de la relación jurídica trilateral, -- siendo actor o demandado. Es pertinente recordar que la definición de parte en nuestro Derecho Procesal: "Parte es la -- persona que exige al órgano jurisdiccional la aplicación de la norma sustantiva a un caso concreto, en interés propio o ajeno". (2) Es importante el también mencionar la existencia de la clasificación de concepto de parte, la cual se divide en sentido material y formal, esta clasificación obedece a los efectos que causa en los sujetos los resultados de un juicio ya que: "Parte en sentido material es aquella en -- cuyo interés o contra del cual se provoca la intervención -- del Poder jurisdiccional, y parte en sentido formal, es aquella que actúa en juicio, pero sin que recaigan en ella en lo personal, los efectos de la sentencia. (3)

---

(2) BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil en México. Edit. Porrúa, S.A. Duodécima edición. México, D.F. 1986. Página 19.

(3) IDEM. Página 21.

Por lo tanto, podemos ver que la persona anteriormente llamada en la institución de la Evicción como tercero, el -- cual alega tener un mejor derecho sobre la cosa, anterior a la enajenación, se convierte en el pleito de Evicción en parte. Por tal motivo deja su calidad antes mencionada de tercero; pero, en su acepción procesal el enajenante, al cual se le denomina tercero coadyuvante, que es según el Maestro Suárez De Figueroa, "el tercero coadyuvante se reputa como la misma persona que el principal, con su mismo espíritu y su misma intención y por ello el derecho de ambos debe considerarse el mismo". (4)

Si observamos nuestra definición, el calificativo de -- tercero, únicamente es una forma por la cual se va a denominar a esta persona, pero para efectos jurídico-procesales se convierte en parte de la relación trilateral. Constatamos -- que: "la denuncia del pleito al obligado al saneamiento por la Evicción, es una tercería necesaria, regulada por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal ordenando que la denuncia debe hacerse por el demandado antes de la contestación de la demanda; el juez debe ampliar el término del emplazamiento para que el tercero pueda disfrutar del plazo completo que fije la ley para contestar la demanda. El tercero obligado a la Evicción una vez salido al pleito dice

---

(4) COUNTURE, Eduardo J. Fundamentos del Derecho Procesal Civil. Editorial, De Palma, Tercera Edición. Buenos Aires, Argentina 1976. Página 42.

el Artículo 657 se convierte en parte principal". (5) Con es to observamos que hasta el llamado tercero coadyuvante en el juicio, se convierte en parte del mismo procedimiento, como lo especifica el artículo anteriormente mencionado del Código adjetivo.

Ahora bien, con lo anteriormente expuesto surge nuestra pregunta inicial del presente capítulo: ¿Quién es realmente ese tercero de buena fe al que nos referimos en nuestro trabajo?

Ya sabemos que dentro de la figura de la Evicción, exis te un tercero, esto es por la característica que el mismo -- tiene con respecto a la relación jurídica contractual entre el enajenante y el adquirente; pero en el pleito de Evic- - ción, éste será una parte material del proceso. Por tal motivi vo, no pierde esta denominación, y queda afectado por la im- - plicación de su buena o mala fe, dentro de lo que es su derecho de reivindicar la cosa sobre la cual alega tener mejor - derecho que el poseedor. Es de suma importancia saber si su conducta fue dolosa y por medio de engaño o aprovechándose - de un error en el cual se encontraba el enajenante, si éste tercero de supuesto mejor derecho quisiera alcanzar un lucro indebido, con matices de ilícito penal y, se encuadra en el

---

(5) OVALLE FAVELA, José. Derecho Procesal Civil. Editorial - Harla. Colección de Textos Jurídicos Universitarios. Segunda Edición. México D.F. 1983. Página 265.

supuesto del tipo contemplado en el Artículo 386 del Código Penal para el Distrito Federal, que dice: "Comete el delito de fraude el que engañando a uno o aprovechándose del error en que éste se halla, se hace ilícitamente de una cosa o alcanza un lucro indebido". Además ese tercero se enfrentará a la responsabilidad civil correspondiente, por los daños y -- perjuicios ocasionados al enajenante en caso de ser condenado por el juez y conforme a derecho, por falta de fundamentos de su pretensión.

Ahora, por lo que se refiere al enajenante, es considerado como tercero, pero únicamente como una denominación de carácter adjetivo, esto es, de nuestro Derecho Procesal, para determinar su forma de integrarse al procedimiento del -- pleito de Evicción, ya que en la relación jurídica contractual con el adquirente, es parte, porque su voluntad así como la del adquirente forman el consentimiento en la realización del contrato. Ahora bien, con respecto a su buena o -- mala fe en relación con la enajenación de la cosa, la institución de Evicción en nuestro Código ha contemplado estos supuestos en la conducta del enajenante, fijando reglas especiales para su responsabilidad en caso de Evicción para con el adquirente que la sufrió; por lo tanto, su buena o mala fe sí tienen repercusión dentro de los efectos de la Evic- -- ción, que es el saneamiento, razón por la cual, de ninguna -- forma puede ser considerado como tercero, ni en la relación jurídica contractual ni tampoco en la relación jurídica tri-

lateral-procesal, como antes lo expusimos y, con apoyo en -- Carnelutti, al decir que: "Las partes son sujetos de la li-- tis o del negocio y como tales partes son sujetos al proceso, no sujetos del proceso". (6) El ilustre jurista agrega: - - "Precisamente porque el resultado del proceso ayuda o perju-- dica a sus intereses, la parte está estimulada a realizar ac-- tos, que son necesarios o útiles al proceso mismo; por ejem-- plo, si la parte no pusiese en conocimiento al juez del nego-- cio no aportase pruebas, difícilmente podría obtener un re-- sultado benéfico, por eso, de buen grado la parte realiza ta-- les actos, porque sabe que si no los cumple, su interés no -- podría progresar". (7)

Lo anterior es importante, porque como ya hemos analiza-- do al explicar la Evicción, el adquiriente al ser emplazado por el tercero que alega mejor derecho sobre la cosa, prime-- ro tiene que avisar a su enajenante del pleito, para que - - coadyuve a la defensa, o en caso de perder la cosa en juicio y por lo tanto sufrir la Evicción, el enajenante queda obli-- gado a sanear al adquiriente; por tal motivo vemos que la -- sentencia del juicio puede beneficiar o perjudicar al enaje-- nante, siendo por estas razones por las que no podemos consi-- derar al enajenante en ningún momento como tercero en el jui-- cio.

---

(6) CARNELUTTI, Francisco, Sistema de Derecho Procesal Ci-- vil. Tomo I Editorial, Orlando Cárdenas V./ Traducido -- por Niceto Alcalá-Zamora y Castillo y Santiago Senties - Melendo. México, D.F. 1983. Página 298.

(7) IBIDEM.



En cuanto al adquirente, es el sujeto que como ya estudiamos al analizar la figura de la Evicción, que es privado de la cosa, de todo o parte de ella, por una sentencia que cause ejecutoria. Es pues nuestro adquirente de buena fe al que nos referimos, esto es cuanto a su forma por la cual se protege en el pleito de Evicción. Esto es, una vez que el demandado por el tercero reivindicante, el adquirente notifica al enajenante de la existencia de dicho pleito, para que éste último produzca una contestación favorable al interés de ambos, una vez que se ha introducido el enajenante al juicio por medio de una figura denominada tercería coadyuvante, el adquirente se excepciona en este juicio como un adquirente de buena fe en caso de serlo efectivamente, esto es; que puede ser también de mala fe y esto trae como consecuencia otro tipo de protección a sus intereses (ver nota).

Ya que veremos cómo surge la naturaleza de adquirente de buena fe, es importante decir: que no se debe confundir la naturaleza jurídica de las relaciones en las cuales interviene el adquirente, esto es; que mientras es parte de la relación jurídica contractual por la que se transmitió la cosa evicta, éste nunca dejará de ser parte de la misma ya que su voluntad junto con la del enajenante fueron las que dieron nacimiento al contrato y sus consecuencias jurídicas, en

---

NOTA: Al respecto de la Tercera Coadyuvante del enajenante nuestro Código Adjetivo y diferentes autores lo manejan de esa forma, pero en mi concepto no es coadyuvancia sino defensa del título.

este sentido el adquirente nunca podrá ser tercero. En lo que respecta a la relación adjetiva ésta es la trilateral, - el adquirente es una parte material del juicio ya que ocupa la figura del demandado, pero analicemos bien el fondo de lo que se va a perseguir en este juicio y, vemos que es conocer quién tiene mejor derecho sobre la cosa si el tercero -- reivindicante o el enajenante que dispuso de la cosa. Por -- tal motivo, vemos que el adquirente no fue causante de dicha disputa, sino únicamente un tercero que sufrirá las consecuencias que recaigan de la sentencia, esto es; en el caso de que el adquirente no haya conocido los defectos sobre el derecho de propiedad sobre la cosa.

Lo anterior es la característica principal para tener - la protección, que es la buena fe, ya que como sabemos por - lo expuesto en nuestros capítulos II y III, en caso de haber procedido el adquirente de mala fe, éste no tendría protección alguna, como lo especifica el artículo 2129 del Código Civil para el Distrito Federal, que dice: "Si el que enajena y el que adquiere proceden de mala fe, no tendrá el segundo, en ningún caso, derecho al saneamiento ni a indemnización de ninguna especie".

Podemos concluir diciendo que por medio de una excepción que interponga el adquirente al iniciarse el juicio, - con el objeto de que la sentencia que ponga fin al procedimiento lo absuelva total o parcialmente, y por medio de la -

misma se declare un adquirente de buena fe, que en todo caso será afectado por la Evicción, siendo en este caso más -- que una excepción de defensa, por medio de la cual quedarán sus derechos a salvo para hacerlos valer en contra de su enajenante en la vfa y forma pertinente, siendo por tal motivo, la primera protección para este adquirente de buena fe, así como la forma por virtud de la cual se le reconozcan sus derechos judicialmente para posteriormente hacerlos valer, obteniendo el derecho al saneamiento.

Habiendo hecho ya un análisis de los sujetos que intervienen en la Evicción, y encontrando nuestro adquirente de buena fe, el cual su protección se expuso simultáneamente -- con la exposición de la institución de la Evicción, y tomando en cuenta que ya fueron expuestas las razones por las cuales se consideró así a éste, pasaremos ahora a explicar a -- otros adquirentes de buena fe que se pueden presentar y su protección a los mismos en caso de Evicción.

B. Planteamiento de otros adquirentes de buena fe que pueden existir, y su protección en caso de Evicción

Al realizar el estudio de la institución de la Evicción observamos la protección existente para el adquirente de -- buena fe, en caso de ser afectado por la Evicción, es también conocido por nosotros, que éste es; el primer adquirente

te de una relación contractual y, que al realizar el contrato traslativo de dominio con su enajenante, obtiene el derecho de disponer de la cosa, ya que suponemos al mencionar su buena fe el desconocimiento de los vicios en el derecho de propiedad de la cosa. Por estas razones el adquirente de buena fe puede realizar otros contratos traslativos de dominio respecto de la cosa que ha adquirido, implicando esto; que existen otros adquirentes de buena fe, que resultarán afectados por la Evicción de la cosa.

De lo anterior, desprendemos que: El adquirente al realizar otros contratos traslativos de dominio, en los que el objeto del contrato es; la cosa que resultara evicta, por tal motivo, por medio de estos actos traslativos de dominio que posteriormente realice nuestro adquirente de buena fe, surgirán otros adquirentes que serán afectados por la Evicción que sufra la cosa objeto del contrato.

Estos segundos adquirentes, son los causahabientes del primer adquirente de buena fe; es pertinente recordar que el concepto de causahabiente es: "La persona que adquiere de rechos o cosas por transmisión de otra llamada causante". --

(8) De lo anterior, observamos que los subsiguientes adquirentes, serán los causahabientes del primer adquirente de

buena fe y, este último es el causante, que si recordamos la definición del concepto de causante es: "La persona de la -- que se deriva algún derecho". (9) Con la explicación de estos conceptos, así como; la descripción de los sujetos que -- atañen, es más fácil entender cuál es la protección existente para estos últimos adquirentes, que ahora son los causahabientes del primer adquirente de buena fe.

Por lo anteriormente expuesto, es necesario recordar -- que en el caso de Evicción, la protección a los afectados -- puede ser invocada por cualquiera de ellos, esto está basado en la jurisprudencia dada por la Suprema Corte de Justicia -- de la Nación, ya que ha tenido que expresar su criterio, al respecto de si el causahabiente es considerado como un tercero extraño, tanto a la relación contractual que dio origen a la Evicción, como al juicio seguido en contra del poseedor -- de la cosa, por parte de un tercero que alega tener mejor derecho sobre la cosa, ya que en caso de estarlo será parte material del pleito de Evicción.

Al respecto de los causahabientes, si son considerados terceros al juicio de Evicción, si tienen forma de integrarse a un juicio en contra de su causante y, si tienen algún -- derecho para hacer valer en caso de sufrir la Evicción, se -- han dado las siguientes jurisprudencias, que no solo aclaran

---

(9) IBIDEM.

estas dudas, sino que también dan un criterio a seguir para la protección a estos adquirentes de buena fe o causahabientes:

#### CAUSAHABIENTES

Los causahabientes quedan sometidos a las -- obligaciones contraídas por sus causantes y, disfrutan del -- goce de los derechos adquiridos por su causante, ya sea en -- caso particular o general.

#### Quinta Epoca

Tomo XIV, Pág. 584 Acosta Ignacio

Tomo XVI, Pág. 1112 "Caja de Préstamos".

Tomo XVI, Pág. 1161 Circuito Olimpia, S.A.

Tomo XIX, Pág. 134 Sáyago Zenón del 7 de Agosto de 1930.

#### TESIS RELACIONADAS

Los causahabientes no pueden estimarse como terceros ajenas a las consecuencias del juicio seguido por -- sus causantes, y por tanto, carecen de acción para pedir la nulidad de lo actuado con dichos causantes.

#### Quinta Epoca

Tomo XXII, Pág. 998. Martínez Florencio Onésimo.

Los causahabientes no pueden estimarse como terceros ajenos a las consecuencias del juicio seguido en -- contra de sus causantes.

#### Quinta Epoca

Tomo LXVIII. Pág. 926 Ayala J. Jesús.

## CAUSAHABIENTES, NO SON TERCEROS

## EXTRANOS

Los causahabientes no pueden estimarse como terceros ajenos a las consecuencias del juicio seguido por sus causantes y les afecta y beneficia lo resuelto y hecho en el juicio en que intervino su causante.

## Sexta Epoca

Cuarta parte, Vol. LVIII. Pág. 71. A.D. 7361/58. Pablo Sukis. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXVIII. Pág. 111. Q. 37/58. Jorge Muciño V. Unanimidad de 4 votos.

## CAUSAHABIENTES

El causahabiente del demandado no puede ser considerado como tercer extraño a juicio, puesto que entonces no hay más que una sustitución procesal; y es de estimarse que el quejoso fue causahabiente del demandado, si adquirió de éste cuando ya se había instaurado el juicio, pues en tales condiciones no era otra cosa que sustituto del mismo demandado.

## Quinta Epoca

Tomo LXXXVIII, Página 702 Cavazos Jesús María y Coags.

## CAUSAHABIENTES

Tratándose de personas ligadas por un fenómeno de causahabencia, afecta y beneficia a una, lo resuelto y hecho en el juicio en que intervino la otra; y si en un --

primer juicio, quedó establecido que la actora carecía de acción por no haber cumplido con las obligaciones que asumió con la demandada, la causahabiente de ésta pudo invocar en su provecho lo resuelto en ese juicio.

Quinta Epoca

Tomo XCII, Pág. 4403. Vázquez de Vázquez Mellado Luisa.

CAUSAHABIENTES, DERECHOS DE LOS

La adquisición de la Propiedad de un inmueble, comprende todos los derechos del causante, respecto de dicho inmueble, por lo que si el vendedor celebró un convenio judicial en relación al mismo, el causahabiente tiene derecho a exigir la ejecución de ese convenio.

Quinta Epoca

Tomo LXXXVII, Pág. 872. López Ramos José.

Con los criterios jurisprudenciales antes citados y tesis relacionadas al respecto de la causahabencia, su papel del causahabiente frente al juicio seguido en contra de su causante, o por su causante, llegamos a la conclusión de que la protección de estos subsecuentes adquirientes de buena fe o causahabientes, queda comprendida dentro de los medios de defensa del primer adquiriente, esto es; que la protección explicada en capítulos anteriores para nuestro adquiriente de buena fe, es la misma que tiene el causahabiente, ya que tanto adquiere las obligaciones de su causante, como también, sus derechos, en el caso que nos ocupa al adquirir un bien,



que posteriormente resulta evicto, tiene esta causahabiente el derecho al saneamiento para el caso de Evicción.

Respecto a lo anterior, cabe agregar que: "La acción de saneamiento para el caso de Evicción corresponde ejercitarla al adquirente y, en su defecto a sus causahabientes en virtud de que al enajenarse una cosa se la transmite con todos los derechos que le son anexos". (10) Con esto, podemos ahora afirmar ya, que el causahabiente no es tercero extraño en el pleito de Evicción que siga su causante, ya que el resultado del juicio que causa perjuicio directamente a sus intereses.

Por otro lado, es importante distinguir, dentro de la protección a los subsecuentes adquirentes o causahabientes, el supuesto de aquel causahabiente que ha adquirido el bien, pero no está aun en posesión de la cosa, y, la cual ha resultado evicta por esta razón su enajenante, se encuentra en posibilidad de entregar la cosa, teniendo el causahabiente en este caso, una doble protección las cuales son:

1. Seguir su juicio de Saneamiento por Evicción y, actuar en su calidad de causahabiente, y;

---

(10) GUASP, Jaime. Derecho Procesal Civil. Editorial Gráficas González. Instituto de Estudios Políticos Segunda Edición Madrid España 1961. Página 107.

2. Pedir la rescisión del contrato traslativo de dominio, que ha realizado el causahabiente con su causante.

La última protección explicada tiene su fundamento, en el artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice:

"La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos.

También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible"

De lo anterior, podemos observar que no podrá optar por el cumplimiento forzoso, ya que su enajenante sufrió la Evicción de la cosa objeto del contrato, y por tal motivo no tiene el causante derecho sobre ella, y no puede disponer de -- una cosa ajena. Por tal motivo operará la acción rescisoria ya que es la única vía que queda intentar de las propuestas en el conocido pacto comisorio.

Como punto final, cabe agregar que los causahabientes --

actúan en el juicio de Evicción, con los mismos derechos que su causante, ya que al transmitir el dominio de la cosa, se transmiten tanto los derechos como las obligaciones que van implícitas a la cosa objeto del contrato traslativo de dominio, así como también; es importante hacer mención del artículo 22 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que dice: "El tercero obligado a la Evicción deberá ser citado a juicio oportunamente para que le pare perjuicio la sentencia".

Por lo anteriormente mencionado, nos percatamos que: Para protegerse el adquirente, únicamente deberá citar a juicio a su enajenante para que responda por la Evicción. Ahora bien, en el caso que nos ocupa, es el causahabiente quien deberá citar a su causante a juicio, para que aporte pruebas pertinentes al proceso, le pare perjuicio el resultado de la sentencia y, como consecuencia responda el enajenante responsable por el saneamiento.

Con lo expuesto, damos por terminado nuestro trabajo -- comprendido tanto la teoría general sobre la institución de la Evicción en nuestro Derecho Positivo, la que se contempla como un efecto de las obligaciones, así como, la protección al tercero de buena fe, en caso de Evicción; esto es, ya sea que el mismo la sufra o que el sufrimiento de ella por su -- enajenante le pare perjuicio.

Al realizar este trabajo, tuvimos la oportunidad de conocer la institución de la Evicción, desde sus orígenes en el Derecho Romano, su evolución durante el mismo, hasta obtener la calidad de obligación accesoria en el contrato de compraventa. Esta tradición romana, de considerar a la Evicción como algo inherente y exclusivo a la compraventa, fue seguida por casi todas las legislaciones actuales, con excepción de la alemana y de la nuestra de 1928 y hasta ahora vigente; ellas son las primeras en separarse de esta tradición, ya que no consideran a la Evicción una obligación que exista únicamente en el contrato de compraventa, sino que ya es considerada como una garantía para todos los contratos que transmiten una cosa cierta a título oneroso; y teniendo su regulación como un efecto de las obligaciones entre las partes, que es la ubicación que le dió nuestro legislador de 1928 en el actual Código.

Como consecuencia de lo anterior, proponemos a manera de resumen las siguientes:

#### C O N C L U S I O N E S

PRIMERA.- En el Derecho Romano la Evicción era considerada como obligación accesoria al contrato de compraventa.

SEGUNDA.- La legislación alemana y la mexicana son las

primeras y únicas que toman a la Evicción como una garantía para todos los contratos que transmiten una cosa cierta a título oneroso. (Obligaciones de dar).

TERCERA.- En consecuencia de lo anterior nuestra legislación contempla mecanismos de protección de los intereses del tercero de buena fe, así como sus causahabientes.

CUARTA.- Los requisitos para que se de la Evicción son: que sea una obligación de dar; que transmita una cosa a título oneroso; que haya una sentencia que cause ejecutoria; que el adquirente sea privado del todo o parte de la cosa adquirida en razón de dicha sentencia; que la privación provenga de un derecho anterior a la adquisición.

QUINTA.- Los requisitos procesales que debemos de agotar para preparar el juicio de saneamiento para el caso de Evicción, son: solicitar se emplace al vendedor como tercero coadyuvante al juicio para que la sentencia del juicio de Evicción le perjudique ó beneficie;

SEXTA.- Una vez emplazado el tercer coadyuvante (vendedor) y entrado a juicio cambia su naturaleza procesal de tercero coadyuvante a parte material en el proceso de Evicción, y como consecuencia el adquirente tiene la facultad de excepcionarse como adquirente de buena fe, para que en esas condiciones no le perjudique la sentencia de dicho juicio.

ESTE TEXTO NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

cio de Evicción encomento pero que le declare que le quedan a salvo sus derechos para intentar su acción de saneamiento.

SEPTIMA.- Con lo anterior vemos que la ley confiere al adquirente de buena fe, el derecho al saneamiento, que es la indemnización de los daños y perjuicios causados al adquirente por haber sufrido la Evicción.

OCTAVA.- La Evicción en nuestro derecho es una obligación independiente y de orden público, por lo que aunque se haya renunciado por parte del adquirente, ésta subsistirá en caso de haber mediado mala fe por parte del enajenante.

NOVENA.- En el desarrollo del trabajo encontramos una importante distinción entre dos juicios diferentes en torno a esta figura: uno es el juicio de Evicción como aquel que se va a resolver acerca del derecho sobre la cosa enajenada que se pretende evictar.

DECIMA.- Como consecuencia de lo anterior, y ya efectuada la Evicción, surge el segundo juicio que es el de Saneamiento, en el cual el adquirente de buena fe que sufrió la Evicción ejercita su acción de Saneamiento por Evicción en contra del enajenante.

DECIMAPRIMERA.- La mala fe del enajenante agrava su responsabilidad en el Saneamiento, ya que ésta será mayor en es-

te caso.

DECIMASEGUNDA.- En el desarrollo del trabajo ha quedado demostrado que pueden existir otros sujetos con la calidad - de terceros de buena fe, éstos son los causahabientes del adquiriente y por lo expuesto y regulado por la legislación vigente, este tercero tendrá la misma protección que su causante, aplicando la cesión de derechos que existe en la figura del causahabiente.

## BIBLIOGRAFIA

- ARANGIO-RUIZ, Vincenzo. Instituciones del Derecho Romano. Vincenzo Arangio-Ruiz, traducido por José M. Caramés Ferro. Editorial De Palma. Buenos Aires, Argentina 1973.
- BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil en México. Editorial, Porrúa, A.S. Duodécima edición. México D.F. 1986.
- BERAJANO SANCHEZ, Manuel. Obligaciones Civiles. Editorial, -- Harla. Colección de Textos Jurídicos Universitarios. -- México, D.F. 1984.
- BORJA SORIANO, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. -- Editorial Porrúa, S.A. Octava edición concordada con la legislación vigente. México, D.F. 1982.
- BORRELL SOLER, Antonio Ma. Cumplimiento. Incumplimiento y Extinción de las Obligaciones Contractuales Civiles. Editorial Bosch, Casa Editorial. Barcelona, España 1954.
- CALONGE, Alfredo. Evicción, Historia del concepto y análisis de su contenido en el Derecho Romano Clásico. Editorial Gráficas Europa. Universidad de Salamanca, España 1968.
- CARNELUTTI, Francisco. Sistema de Derecho Procesal Civil Tomo I, Editorial, Orlando Cárdenas V./ Traducido por Niceto Alcalá-Zamora y Castillo y Santiago Sentis Melendo. México, D. F. 1983.
- COUTURE, Eduardo J. Fundamentos del Derecho Procesal Civil, Editorial, De Palma. Tercera edición. Buenos Aires, - - Argentina 1976.
- D'ORS-PEIX, Alvaro. Derecho Privado Romano. Ediciones Universidad de Navarra, S.A. Segunda edición, revisada. Pamplona, España 1973.
- DE GASPERI, Luis. Tratato de Derecho Civil. Obligaciones en General. Editorial, Tipográfica Editora Argentina. Volumen II. Buenos Aires, Argentina 1964.



- DIEZ-PICASO, Luis y Antonio. Sistema de Derecho Civil. Editorial, Tecnos. Segunda Edición, Volumen II, Madrid, España 1980.
- ENNECCERUS, Ludwing. Derecho de Obligaciones. Editorial. Librería Bosch./ Traducción del alemán por Blas Pérez González y José Alger. Volumen II. Barcelona, España 1933.
- GIRARD. Etudes historiques sur la formation du système de la garantie d'eviction en Droit Romain en Malenges. Tomo II. Editorial, Libraire Paul Geuthner. Paris, Francia - 1913.
- GOMIS SOLER, José. Derecho Civil Mexicano. Teoría General de las obligaciones. Tomo III. Editorial, Porrúa, S.A. - - Primera edición. México, D. F. 1944.
- GAUDEMET, Eugéne. Teoría General de las Obligaciones./ Traducción y notas de Derecho Mexicano por Pablo Macedo. Editorial, Porrúa, S.A. Segunda edición. México, D.F. - 1984.

## T E S I S

- RANGEL MEDINA, Antonio. La Transmisión de dominio y de riesgos en la compraventa. Tesis U.N.A.M. (Laureada y publicada en la Revista del Instituto de Investigaciones de la U.N.A.M.) México, D.F. 1951.

## L E Y E S   Y   C O D I G O S

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES

CODIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL

## JURISPRUDENCIA

Jurisprudencia. Suprema Corte de Justicia de la Nación. Mat  
ria Civil. Quinta Epoca. Tomo LXIII.

Jurisprudencia. Suprema Corte de Justicia de la Nación. Mat  
ria Civil. Quinta Epoca.  
Tomos: XIV, XVI, XXII, LXVIII, LXXXVIII, CXII,  
LXXXVII.

Jurisprudencia. Suprema Corte de Justicia de la Nación. Mat  
ria Civil. Sexta Epoca. Cuarta parte. Vol. XXVIII,  
LVIII.