

CASOS EN LOS QUE NO SE RESPONDE DE LA EVICCIÓN

Dispone el artículo 2140: "El que enajena no responde por la evicción:

- I. Si así se hubiere convenido;
- II. En el caso del artículo 2123;
- III. Si conociendo el que adquiere el derecho del que entabla la evicción la hubiere ocultado dolosamente al que enajena;
- IV. Si la evicción procede de una causa posterior al acto de enajenación, no imputable al que enajena, o de hecho del que adquiere, ya sea anterior o posterior al mismo acto;
- V. Si el adquirente no cumple lo prevenido en el artículo 2124;
- VI. Si el adquirente y el que reclama transigen o comprometen el negocio en árbitros sin consentimiento del que enajenó;
- VII. Si la evicción tuvo lugar por culpa del adquirente."

Se discute si puede renunciarse totalmente el saneamiento para el caso de evicción. La discusión se origina por el artículo 2123 que dice así: "Cuando el adquirente ha renunciado el derecho al saneamiento para el caso de evicción, llegado que sea este debe el que enajena entregar únicamente el precio de la cosa, conforme a lo dispuesto en los artículos 2126, fracción I y 2127, fracción I; pero aun do esta obligación quedará libre, si el que adquirió lo hizo con conocimiento de los riesgos de evicción y sometiéndose a sus consecuencias." Sin embargo, el propio artículo 2123 permite que la renuncia pueda ser total, así como el artículo 2121 al estatuir. "Los contratantes pueden aumentar o disminuir convencionalmente los efectos de la evicción, y aún convenir en que esta no se preste en ningún caso."

Del artículo 2123 se deduce que cuando simplemente se renuncia el saneamiento, el adquirente debe pagar el precio, pero no los demás gastos; pero cuando se renuncia expresamente a todas las consecuencias de la evicción y se adquiere la cosa corriendo los riesgos inherentes, no habrá lugar en ningún caso al saneamiento.

- a) No responderá el enajenante de la evicción, cuando el derecho de tercero sea posterior a la adquisición, no imputable al que enajena, o cuando provenga de hecho del que adquiera, ya sea anterior o posterior. También, cuando la evicción haya tenido lugar por culpa del adquirente.
- b) Cuando el adquirente, luego que es emplazado, no denuncia el pleito de evicción al enajenante, éste tampoco responderá de la evicción. El adquirente está obligado a denunciar el pleito al enajenante, porque éste es el que está en condiciones de defender la propiedad de la cosa; es el que tiene los antecedentes, los títulos y por consiguiente, cuando el adquirente es demandado por un tercero, debe inmediatamente denunciar el juicio al enajenante, para que esté en condiciones de oponer excepciones, rendir pruebas y alegar; si no denuncia oportunamente, dentro del período del emplazamiento para oponer excepciones, el adquirente no podrá reclamar el saneamiento para el caso de evicción.
- c) Cuando el adquirente proceda de mala fe, y esto ocurre cuando conoce el derecho del tercero y lo oculta dolosamente al enajenante, de manera que a sabiendas compra cosa ajena, o cuando ambos proceden con mala fe, quedará liberado de toda responsabilidad el que enajenó. Dice el artículo 2129: "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."
- d) Cuando el adquirente celebra una transacción con el tercero, o compromete en árbitros el negocio, sin consentimiento del que enajenó, tampoco habrá responsabilidad por evicción.

Referencia:

Rojina Villegas, R. (2010). Derecho Civil Mexicano (5ta ed.). Editorial Porrúa.