

EFECTOS DE LA EVICCIÓN. EL SANEAMIENTO. EVICCIÓN PARCIAL

Hemos dicho que el término evicción viene del latín, y significa ser vencido en juicio. En el derecho civil se ha conservado esta locución latina, para considerar que el derecho civil adquirente sea vencido en juicio, en razón de un derecho de tercero anterior a la adquisición, el enajenante debe responder indemnizando al adquirente con el valor de la cosa, los gastos del contrato, los del juicio de evicción y con el pago de las mejoras útiles y necesarias. Si procedió de mala fe, además de estas indemnizaciones, debe pagar, a elección del adquirente, el precio que tuvo la cosa en el momento de la enajenación, o en el momento en que sufra evicción (porque la cosa puede tener un mayor valor cuando se dicta la sentencia que causa ejecutoria), así como el de los daños y perjuicios. Además, el enajenante debe pagar las mejoras voluntarias o de mero placer que hubiere hecho el adquirente en la cosa. En el artículo 2126 se determina la responsabilidad del enajenante cuando proceda de buena fe, y en el 2127 se agrava la misma cuando proceda de mala fe.

Dicen respectivamente dichos preceptos: "Si el que enajenó hubiere procedido de buena fe, estará obligado a entregar al que sufrió la evicción:

- I. El precio íntegro que recibió por la cosa;
- II. Los gastos causados en el contrato, si fueron satisfechos por el adquirente;
- III. Los causados en el pleito de evicción y en el de saneamiento;
- IV. El valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vencedor satisfaga su importe."

"Si el que enajena hubiere procedido de mala fe, tendrá las obligaciones que expresa el artículo anterior, con las agravaciones siguientes:

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

Por saneamiento se entiende el pago que haga el enajenante al adquirente de todas las prestaciones mencionadas. En el Código Civil vigente, a diferencia del anterior y del francés, la evicción se reglamenta para todos los contratos de dominio onerosos, y no solo en relación con la compraventa, como se hizo en dichos ordenamientos. Desde el punto de vista doctrinario, es más técnico estudiarla en la forma que lo hace nuestro Código actual, pues no hay razón para limitarla exclusivamente a la venta, ya que existe también la evicción en la permuta, en la sociedad y en algunos casos en el mutuo.

Supone todo caso de evicción, que el derecho de tercero sea anterior a la adquisición; es evidente que, si en el momento en que se enajena, el tercero no tiene ningún derecho sobre la cosa, y este nace después de la enajenación, ya no será imputable al enajenante. Ahora bien, como la evicción supone un incumplimiento de contrato, para que exista, debe serle imputable la enajenación, y solo le es, cuando el tercero tenga un derecho anterior a la enajenación.

En la doctrina se acepta un caso en que se considera que, aunque el derecho del tercero nazca después de la adquisición, es imputable al enajenante, y este caso ocurre cuando viene a consumarse la prescripción de un tercero, días después de la enajenación. Se supone que el enajenante procede con dolo sabiendo que va a perder la cosa por prescripción, y que, justamente ante ese temor, la vende para

que la prescripción quede consolidada ya, cuando el adquirente la tenga en su poder.

Referencia:

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