

LA EVICCIÓN

Hasta ahora nos hemos ocupado de los efectos generales que se derivan del incumplimiento en todo género de obligaciones: de dar, de hacer y de no hacer. Trataremos ahora de las consecuencias especiales que se derivan del incumplimiento de las obligaciones de dar traslativas de dominio.

Hemos dicho que las obligaciones de dar implican las siguientes clases: 1. Traslativas de dominio. 2º Traslativas del uso o goce temporal de una cosa. 3º De restitución de cosa ajena y 4. De pago de cosa debida.

Al primer grupo, obligaciones de dar traslativas de dominio, corresponden los contratos de compraventa, permuta, donación, mutuo y sociedad; en todos ellos encontramos que hay una trasmisión del dominio.

Al segundo grupo, obligaciones de dar traslativas del uso o goce temporal de una cosa, corresponden los contratos de arrendamiento y de comodato.

Al tercer grupo, obligaciones relativas a restitución de cosa ajena, corresponden el depósito, el mandato, el mismo arrendamiento o comodato, en los que el deudor debe, a la terminación del contrato, restituir un bien ajeno. Desde este punto de vista, el depositario tiene una obligación de dar que consiste en devolver la cosa ajena, lo mismo que el arrendatario o el comodatario.

Por último, al cuarto grupo, de obligaciones que comprenden el pago de cosa debida, corresponden aquellos contratos como el mutuo, en que el mutuario tiene la obligación de pagar una cosa que adeuda. De estas cuatro clases de obligaciones de dar, la primera, o sea, la que se refiere a la transmisión del dominio de las cosas, presenta problemas especiales cuando el enajenante no cumple debidamente su obligación consiste en transmitir el dominio al adquirente. Puede haber un incumplimiento total, porque el enajenante no sea dueño de la cosa y, por consiguiente, no transmita el dominio al adquirente, o parcial, porque transmita una cosa, de la que tiene solo parte o derechos de copropiedad, o bien, una cosa gravada, o con vicios o defectos ocultos que la hagan inútil para el uso natural al que debe destinarse. Este incumplimiento total o parcial en el enajenante da lugar a dos formas de responsabilidad civil: la responsabilidad por evicción y la responsabilidad por vicios o defectos ocultos.

Referencia:

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