

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



EDWIN ROLANDO PAIZ SANDOVAL

GUATEMALA, FEBRERO DE 2013

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

ANÁLISIS JURÍDICO DEL SANEAMIENTO, EN EL DERECHO CIVIL

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

EDWIN ROLANDO PAIZ SANDOVAL

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, febrero de 2013

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO: Lic. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL II: Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III: Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV: Br. Victor Andrés Marroquin Mijangos
VOCAL V: Br. Rocael López González
SECRETARIA: Licda. Rosario Gil Pérez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Luis Efraín Guzmán Morales
Vocal: Licda. Hilda Margarita Franco Hernández
Secretario: Lic. César Augusto López López

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Guillermo Rolando Díaz Rivera
Vocal: Licda. Mayra Yohana Veliz López
Secretaria: Licda. Dora Renee Cruz Navas

RAZÓN: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis". (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



LIC. EDGAR ARMINDO CASTILLO AYALA
ABOGADO Y NOTARIO
3 avenida 13-62 Z.1 Guatemala
Tel. 22327936-44715238
Colegiado 6220

Guatemala, 13 de febrero de 2012

Sr. Licenciado
Luis Efraín Guzmán Morales.
Jefe de la Unidad de Tesis
Facultad de ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho.



Respetable Licenciado Castro:

Como Asesor de Tesis del Bachiller **EDWIN ROLANDO PAIZ SANDOVAL**, con carné 200510718, en la elaboración del trabajo titulado: **“ANÁLISIS JURÍDICO DEL SANEAMIENTO, EN EL DERECHO CIVIL”** me permito manifestarle que dicho trabajo contiene:

- 1) Desarrolla a lo largo del trabajo de investigación, una exhaustiva explicación sobre el origen y desarrollo de la institución de Saneamiento en la legislación civil guatemalteca, utilizando para ello las citas de leyes referentes al tema, y analizando cada una de estas disposiciones. Por lo que junto con la referencia bibliográfica realizan el complemento necesario para sentar una base firme que da razón a su proyecto de tesis. Asimismo, como parte del desarrollo de la investigación, se realiza un análisis sobre posibles mejoras a dicha institución del derecho civil, tomando en base otras legislaciones y puntos de vista.
- 2) El estudiante para la realización del trabajo utilizó el método científico, analítico, sintético, inductivo y deductivo, mismos que le facilitaron la producción de conocimientos y criterios válidos para llegar a las conclusiones.
- 3) Aplicó los métodos de investigación correctamente, condición que le permitió el desarrollo de la institución, incluyendo los antecedentes de dicha institución, permitiendo escudriñar sus orígenes y evolución romana.



4) Estudié y analicé el contenido del tema propuesto, el cual reúne los requisitos de redacción acorde al nivel académico del estudiante, de igual manera el aspecto normativo de la legislación guatemalteca, en este caso desarrollándose dentro del Código Civil como punto de referencia de dicha investigación.

5) Es importante mencionar que el presente trabajo contribuye científicamente al país al demostrar que una las instituciones civiles pueden modificarse tomando en cuenta las necesidades cambiantes de la población, proponiendo soluciones viables de acuerdo a la doctrina.

6) Las conclusiones en el trabajo del sustentante permiten puntualizar la carencia de una clasificación adecuada de bienes con relación a los vicios ocultos, así como la poca evolución y escueta regulación de esta institución tomando en cuenta los avances en otras legislaciones, por lo que son válidas, firmes y permiten dar paso a las recomendaciones que son totalmente viables para aplicar en Guatemala, con una posible reforma del Código Civil con relación a las nuevas tendencias sobre el tema.

7) Se apoyó en una variada bibliografía como fuente de doctrina, posibilitándose de esta manera la estructura de un estudio completo y adecuado de la relación al tema.

He guiado personalmente al sustentante durante todas las etapas del proceso de investigación científica, aplicando los métodos y técnicas apropiadas para poder desarrollar tan importante institución. Su empeño y disponibilidad a acatar razonablemente mi asesoría le permitió concluir su trabajo exitosamente.

La tesis en cuestión, cumple con los requisitos legales prescritos y exigidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del examen General Público, por lo que emito **DICTAMEN FAVORABLE**, pues el trabajo se adapta a los cánones científicos y técnicos; por lo que corresponde continuar su trámite.

“ID Y ENSEÑAD A TODOS”

LIC. EDGAR ARMINDO CASTILLO AYALA

Asesor

Colegiado 6220

Edgar Armindo Castillo Ayala
Abogado y Notario



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria
Guatemala, Guatemala



**UNIDAD ASESORIA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES.** Guatemala, veinticuatro de febrero de dos mil doce.

Atentamente, paso al (a la) LICENCIADO (A) CARLOS VIRGILIO GUZMAN ESTRADA para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante EDWIN ROLANDO PAIZ SANDOVAL , CARNE NO. 200510718 Intitulado: "ANÁLISIS JURÍDICO DEL SANEAMIENTO, EN EL DERECHO CIVIL".

Me permito hacer de su conocimiento que esta facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual dice: "tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y las técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos, si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estime pertinentes".

LIC. LUIS EFRAÍN GUZMÁN MORALES
JEFE DE LA UNIDAD ASESORIA DE TESIS

cc. Unidad de Tesis
LEGM/eml





LIC. CARLOS VIRGILIO GUZMAN ESTRADA

Abogado y Notario

3ra. AV. 4-27, Zona 1, Escuintla

TEL: 44725954

Guatemala, 19 de marzo 2012

**Licenciado
Luis Efraín Guzmán Morales
Jefe de la Unidad de Tesis
Facultad de ciencias Jurídicas y sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho.**



Respetable Lic. Guzmán:

Como revisor del trabajo de tesis del Bachiller EDWIN ROLANDO PAIZ SANDOVAL, carné 200510718, en la elaboración del trabajo titulado: **"ANÁLISIS JURÍDICO DEL SANEAMIENTO, EN EL DERECHO CIVIL"**, dejo constancia y hago de su conocimiento los siguientes argumentos:

a) El sustentante realizó un análisis exhaustivo sobre la institución del Saneamiento dentro del Derecho Civil, desarrollando dicha institución de manera integral, de acuerdo a aspectos legales y doctrinales, abarcando sus orígenes y evolución, y la manera en como esta institución es susceptible de mejorarse, mediante ciertas reformas puntuales, obedeciendo a las necesidades sociales, y de acuerdo a los últimos criterios en cuanto a saneamiento con respecto a edificaciones y otro tipo de bienes, brindando una mayor protección para el adquirente de un bien, y con esto fortalecer el tráfico jurídico de bienes.

b) La estructura y contenido del trabajo de tesis realizado por el sustentante, en estrecha colaboración con el señor Asesor de la Tesis, reúnen y satisfacen plenamente todos los requisitos reglamentarios y de aportación científica a las ciencias sociales, tratándose de un tema de importancia, actualidad y valor para la práctica jurídica de Guatemala. El trabajo es material dable a la discusión en beneficio de una mejora para dicha institución. El Código Civil guatemalteco es sumamente longevo, lo que da como resultado que determinadas normas de encuentren en desuso, por lo que no se encuentran acorde a las nuevas tendencias de esta institución. En el desarrollo y preparación de la tesis, el sustentante utilizó diversos métodos de investigación como el científico, analítico, sintético, inductivo y deductivo. Las técnicas de investigación junto a la bibliografía adecuada y extensa da como resultado que su trabajo sea una fuente obligada de referencia en la materia.

c) Como Revisor, tuve la labor de corroborar la utilización correcta y docta del lenguaje, así como el léxico técnico jurídico, los cuales deben de ser propios de un profesional de las Ciencias Jurídicas y Sociales. En mis atribuciones como Revisor, me aseguré del cumplimiento de los requisitos plasmados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, de



nuestra Facultad. Es un trabajo minuciosamente fundamentado y correctamente dirigido. Es notorio el ahínco del estudiante y la experiencia del señor Asesor de Tesis.

d) La contribución científica del tema trabajado es la propuesta de una posible reforma a dicha institución, tal contribución es novedosa, viable y abre nuevas rutas de investigación en la materia. Además de desarrollar la institución de una manera íntegra.

e) Las conclusiones en esta investigación son sólidas, puesto que se realizó un análisis integral de la institución apoyándose en la doctrina y el Código Civil. Por lo que éstas resaltan la necesidad de mejorar la institución del saneamiento en cuanto a consideraciones modernas y prácticas, lo que le permitió realizar recomendaciones acertadas.

f) La bibliografía es actual, altamente académica y ha de ser considerada para futuras investigaciones.

Debo reconocer que por lo expuesto anteriormente, mi labor pudo realizarse de forma amena, contando siempre con la mayor disposición del sustentante para atender las observaciones y recomendaciones que a título de Revisor le propuse. Gracias a su nivel de conocimientos en la materia y jurídico en general, pudo seguir en forma puntual mis indicaciones. Todo ello me permite emitir **DICTAMEN FAVORABLE** al trabajo a efectos de dar continuidad al procedimiento de mérito y a la postre, la correspondiente evaluación por el Tribunal Examinador en el Acto de Examen Público de Tesis. Ello le permitirá optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, meritoriamente otorgado por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

Deferentemente:


LIC. CARLOS VIRGILIO GUZMÁN ESTRADA
Revisor
Colegiado 3346

CARLOS VIRGILIO GUZMAN ESTRADA
ABOGADO Y NOTARIO



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 06 de noviembre de 2012.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante EDWIN ROLANDO PAIZ SANDOVAL, titulado ANÁLISIS JURÍDICO DEL SANEAMIENTO, EN EL DERECHO CIVIL. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/iyr.

Lic. Avidan Ortiz Orellana
DECANO



Rosario





DEDICATORIA

A MIS HERMOSAS MADRES:

Zoila Esperanza Flores y Flores
(Q.P.D.) Zoila Janeth Sandoval Flores y
María del Carmen Sandoval Flores.

A MIS QUERIDOS HERMANOS:

Wendy, Marvin y Luis Fernando.

A MIS ADMIRABLES TÍOS:

Fernando Sandoval, Oscar Sandoval,
Miriam Mejía, Mirza Cano, y en especial
a Juan Alberto Moreira (Q.P.D.)

AL RESTO DE LA FAMILIA Y AMIGOS:

Por el apoyo, cariño y los momentos
que hemos compartido.

A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA, Y A LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES:

Por formarme como profesional, y
enseñarme la conciencia social que
tanto necesita nuestro país.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción	i
CAPÍTULO I	
1. Saneamiento (consideraciones generales)	1
1.1. Antecedentes	1
1.2. Definición	6
1.3. Caracteres	8
1.4. Diferencia entre obligación de transferir la propiedad, el uso o la posesión de un bien y obligación de sanear	11
1.5. Clases de saneamiento	12
CAPÍTULO II	
2. Saneamiento por evicción	13
2.1. Etimología	13
2.2. Definición	14
2.3. Clases de evicción	20
2.4. Exclusión de la obligación de saneamiento por evicción	23
2.5. Citación al enajenante	27
2.6. Enajenante como demandado	29
2.7. Pérdida del derecho a saneamiento por evicción	30



Pág.

CAPÍTULO III

3.	Saneamiento por vicios ocultos	37
3.1.	Definición	37
3.2.	Antecedentes	39
3.3.	Naturaleza jurídica	41
3.4.	Requisitos	42
3.5.	Acción estimatoria y redhibitoria	47
3.6.	Casos especiales de vicios ocultos	55

CAPÍTULO IV

4.	Disposiciones específicas de saneamiento en el Código Civil	65
4.1.	Casos específicos de saneamiento previstos por el Código Civil	65
4.1.1.	Contrato de sociedad	66
4.1.2.	Contrato de compraventa	67
4.1.3.	Contrato de permuta	68
4.1.4.	Contrato de donación	69
4.1.5.	Contrato de arrendamiento	71
4.1.6.	Contrato de mutuo	72
4.1.7.	Contrato de obra o empresa	74
4.1.8.	Contrato de transacción	75
4.1.9.	Partición de la herencia	76



Pág.

CAPÍTULO V

5. Consideraciones para mejorar el alcance de la institución del saneamiento	77
5.1. Análisis general del saneamiento.....	77
5.2. Falta de cualidades prometidas	79
5.3. Necesidad de incrementar el plazo de seis meses para accionar por vicios ocultos en relación a los bienes inmuebles	82
CONCLUSIONES	89
RECOMENDACIONES	91
BIBLIOGRAFÍA	93



INTRODUCCIÓN

La presente labor investigativa se origina de la necesidad de profundizar y modernizar las instituciones del derecho civil, en específico la figura del saneamiento, la cual es una institución del derecho de obligaciones, que tiene relevancia puesto que puede reclamarse en los negocios jurídicos onerosos en los cuales se transfiere la propiedad, la posesión, el uso, goce o disfrute de una cosa, como lo establece el Código Civil. Se pretende además de un estudio completo de la institución, la comparación con otras legislaciones que han desarrollado los alcances de esta institución.

Por lo planteado previamente, surgió la hipótesis en la cual la institución del saneamiento no cumple con su finalidad, ya que contempla un plazo muy corto de reclamación, que incluye a todos los bienes, como las edificaciones o inmuebles. Por lo que el objetivo general es demostrar la deficiencia del Artículo 1572 del Código Civil, con la finalidad de una posible reforma y que se extienda el periodo de prescripción de la acción en el saneamiento por vicios ocultos, o se adecúe a las distintas características de los bienes.

El saneamiento contribuye de una manera muy grande al tráfico jurídico de bienes, otorgándoles certeza jurídica, y una herramienta que ampara a una persona que ha adquirido un bien de manera onerosa, frente a otra que lo enajena, independientemente de su buena o mala fe al momento de realizar el negocio jurídico.

Este trabajo está integrado por cinco capítulos: el capítulo primero, se refiere a consideraciones generales sobre saneamiento, sus antecedentes, caracteres, clases de saneamiento; el capítulo segundo, es concerniente al saneamiento por evicción, por su etimología, definición, clases de evicción, pérdida del derecho; el capítulo tercero, versa sobre el saneamiento por vicios ocultos, definición, naturaleza jurídica, requisitos, acciones, casos especiales; en el capítulo cuarto, se analizan los casos aislados de saneamiento en el Código Civil guatemalteco; el capítulo quinto, versa sobre un análisis global de la institución así como consideraciones para mejorar el alcance de la misma.

Para alcanzar los objetivos planteados se utilizaron distintos métodos, como el analítico a través del cual se comparan las disposiciones doctrinales, y legislación de otros países, con nuestro ordenamiento civil; el sintético en el cual se utilizan elementos doctrinarios para poder establecer una solución integral; el inductivo, ya que se analizan los Artículos en el Código Civil sobre la institución; el deductivo, puesto que se contemplan generalidades del derecho civil, como los distintos tipos de contratos y principios del negocio jurídico; y las técnicas bibliográficas y documental.

Es menester robustecer de manera simplificada los conocimientos sobre este deber de garantía (denominando así por varios juristas) en sus dos facetas evicción y vicios ocultos, debido a la trascendencia de esta institución en los negocios jurídicos. Los grandes cambios en ciertas legislaciones sobre consideraciones puntuales y pertinentes, hacen del saneamiento una institución más eficaz, por lo que Guatemala debe considerar una reforma en beneficio de la colectividad.



CAPÍTULO I

1. Saneamiento. Deber de garantía.

Consideraciones generales.- Existe un amplio sector de la doctrina extranjera que denomina como un deber de garantía a la institución del saneamiento, puesto que un vendedor no cumple solamente con la entrega de la cosa objeto de contrato, si no que debe de garantizar la posesión útil y pacífica de la misma. La finalidad de cualquier contrato desaparecería si en efecto el adquirente se ve desposeído del bien por una sentencia judicial firme o no resulta útil para él porqué la cosa poseía defectos, los cuales no eran evidentes al momento en que se realizó concertación de voluntades, estos casos son conocidos como saneamiento por evicción (perturbación jurídica del derecho dominical adquirido) y saneamiento por vicios ocultos (perturbación económica de la posesión de la cosa, en virtud de vicios o defectos). Las dos facetas se estudiarán minuciosamente en el transcurso de la presente labor investigativa.

1.1 Antecedentes

La institución del saneamiento tiene sus orígenes en la antigua Roma con la figura de la mancipatio (forma antigua de transmitir la propiedad), la cual se llevaba a cabo mediante el cobre y la balanza, de conformidad con la ley de las doce tablas o lex deudecim tabularum (texto legal que contenía normas para regular la convivencia del pueblo romano). El mancipante vendedor estaba comprometido a garantizar el bien objeto de la compraventa, en caso existiese algún tercero alegando mejor derecho, con el objeto de salvaguardar los intereses del comprador.



Posteriormente se incluiría una cláusula accesoria, en la cual se establecía que el vendedor se hacía responsable por los vicios jurídicos que se pudiesen llegar a manifestar en el bien objeto de la venta. Cuando el vendedor se veía obligado a devolver el precio pagado por el bien objeto de la evicción, este variaba de simple hasta cuatro veces más, pero en general este se pagaba el doble del precio recibido (*stipulatio duplae*). Con el tiempo, se hizo innecesario utilizar la cláusula, puesto que esta estaba inmersa en el contrato de compraventa, es decir, era una consecuencia del mismo contrato, sanear se convirtió en un elemento del mismo. Más que un elemento natural, es un elemento legal, surgiendo la obligación del vendedor no *ex contractus* sino *ex lege*.

Para el derecho alemán, no se considera la obligación de garantía como un resultado de la desposesión sino como una consecuencia inmediata desprendida del deber principal de entregar, por lo que no hay que esperar a la desposesión para iniciar la pretensión, es decir, que basta con que se acredite la falta de derecho en el que vende.

La obligación de garantía se funda sobre la bilateralidad de la venta y no precisamente sobre la culpa del vendedor, hubiese o no éste conocido los vicios que tenía la cosa o la falta de aptitud para el destino que se utilizaría. Este conocimiento o ignorancia influirán sólo para limitar o extender el resarcimiento del daño por la responsabilidad del vendedor. El fundamento en el cual se prescinde de la culpabilidad al vendedor es controvertido, puesto que para algunos no se debe desestimar que la prestación así



incumplida no es una prestación y el vendedor debería saber que la cosa no le pertenecía y que no podía por ello transmitir el dominio a otro aplicando el principio *nemo juris in alium transefere potestm quam ipsé habet* (nadie puede transmitir a otro más derecho del que tuviere).

Tradicionalmente se enfrentan dos teorías sobre el fundamento de la obligación de saneamiento: la que considera que el saneamiento es una consecuencia de la obligación de entregar el bien; y la que sostiene que el saneamiento es una obligación de garantizar la posesión pacífica y útil del bien.

Los que consideran que la obligación de saneamiento es una consecuencia de la obligación de entregar el bien afirman que el transferente debe entregar un bien como el previsto en el contrato, porque si incumple con esta obligación entregando un bien que adolece de vicios jurídicos u ocultos, surge otra obligación de garantizar contra estos vicios, a fin de mantener indemne al adquirente. Se sanciona al transferente por incumplimiento del contrato, al no entregar un bien como el previsto en el contrato, sin importar la finalidad de la adquisición. Así, los juristas Mazeaud expresan: "El vendedor está obligado a entregar la cosa tal y como se haya convenido, tal y como se haya previsto por las partes cuando la conclusión del contrato. En consecuencia debe la garantía al comprador si la cosa entregada difiere de la cosa convenida; bien sea porque lleve consigo, sin saberlo el comprador, una posibilidad de evicción; bien sea porque se encuentre afectada por un vicio oculto, ignorado por el comprador. La

obligación de garantía puede ser considerada así como una simple prolongación de la obligación de entrega”.¹

Los que sostienen que la obligación de saneamiento garantiza la posesión pacífica y útil del bien dicen que el fundamento del saneamiento es asegurar, garantizar, la posesión pacífica y útil del bien, siendo determinante la finalidad de la adquisición. Así, el autor Badenes Gasset manifiesta: “El saneamiento de evicción asegura la posesión pacífica de la cosa, y el saneamiento por vicios ocultos asegura la posesión útil”.² Por su parte, Luis Rezzónico establece: “El vendedor se obliga a transferir al comprador la propiedad de la cosa, y siendo la propiedad por definición el derecho de usar y gozar de las cosas de la manera más absoluta, es evidente que aquella obligación del vendedor no se cumple si el comprador es privado de la propiedad total o parcialmente. Es decir, si los derechos que adquiere sobre la cosa son menoscabados, si no los goza en su plenitud e integridad, por causa de evicción o de vicios ocultos de la cosa. Se trata, en verdad, de una obligación derivada de los principios generales de buena fe y lealtad que presiden el cumplimiento de los contratos”.³

Los que utilizan la palabra garantía sostienen que con la garantía de saneamiento por evicción se garantiza la posesión pacífica, evitando que el adquirente sea perturbado por la existencia de derecho de terceros sobre el bien enajenado, y con la garantía por los vicios de la cosa se garantiza la posesión útil del bien, o sea se pone al adquirente a cubierto de vicios en el bien que afectan su normal utilización.

¹ Mazeaud, Henri, León y Jean, **Lecciones de derecho civil**, parte tercera. Pág. 267.

² Badenes Gasset, Ramón **El contrato de compraventa**. Pág. 583.

³ Rezzónico, Luis María, **Estudio de los contratos en nuestro derecho civil**. Pág.230.

En otros países la institución del saneamiento en cuanto a su regulación es dispareja, en Alemania aparece situada junto a los contratos nominados o típicos, países como Italia, Argentina, Colombia, Francia, lo sitúan junto al contrato de compraventa, pero aplica a los distintos contratos donde se transfiere la propiedad puesto que estos lo remiten. Códigos como el portugués, mexicano y el peruano lo regulan en las partes generales de las obligaciones y contratación, de modo que son aplicables a todos los contratos, al respecto el autor Borja Soriano establece: “Es de advertirse que los códigos mexicanos, a ejemplo del portugués, dedican a la evicción y al saneamiento un capítulo del libro en el que se encuentran las reglas generales sobre las obligaciones. El código Napoleónico, y los códigos que lo han seguido en este punto, regulan la materia de evicción y saneamiento sólo con respecto del contrato de compraventa; mas la doctrina hace aplicables esas reglas a los demás contratos traslativos a título oneroso”.⁴

En cuanto a Guatemala el Código Civil que data del año 1964, lo sitúa en su libro quinto, del derecho de obligaciones, el cual a su vez se subdivide en dos partes: la primera parte se denomina obligaciones en general y la segunda contratos en particular, el saneamiento se encuentra en la primera parte, en el título quinto, el cual establece las obligaciones provenientes de contrato, el capítulo contiene treinta y un Artículos, y se encuentran disposiciones propias de saneamiento en determinados contratos, como se examinará en lo subsiguiente.

⁴ Borja Soriano, Manuel, **Teoría general de las obligaciones**. Pág. 513.

Como se aprecia, en un principio el saneamiento fue considerado como un efecto del *contrato de compraventa*, luego se extendió a los *contratos traslativos a título oneroso* y finalmente a todo contrato traslativo sea a título oneroso o gratuito, cabe resaltar que en Guatemala no se aplica a los títulos gratuitos.

1.2 Definición

Es indispensable que se establezcan algunos conceptos amplios con el objeto que se logre una mayor comprensión y a partir de los cuales podamos encontrar los elementos fundamentales de la institución del saneamiento.

Sanear significa hacer una cosa sana, repararla o remediarla, en cuanto a su acepción amplia, en cuanto a su acepción jurídica básicamente se puede definir como “el derecho que la ley le confiere al adquirente para reclamar del enajenante la devolución del precio pagado y otros gastos, en los casos en que sea desposeído judicialmente del bien o que dicho bien presente vicios o defectos ocultos”. El autor guatemalteco Contreras Ortiz lo define como: “La obligación que por imperativo legal corresponde a quien transfiere a otro la propiedad, la posesión o el uso de determinado bien, a título oneroso, de garantizarle la posesión pacífica y útil de la cosa, e indemnizarle si tiene vicios ocultos que la hagan inútil para el uso al que se la destina, o en el caso de que la pierda, en todo o en parte, por sentencia judicial firme que declare con lugar la demanda instaurada por una tercera persona con derecho anterior”.⁵

⁵ Contreras Ortiz, Rubén Alberto, *Obligaciones y negocios jurídicos civiles*. Pág. 250.



Al respecto Bejarano Sánchez establece sobre el saneamiento: “Las obligaciones que tienen por objeto transmitir cosas a título oneroso, producen algunos efectos particulares a cargo del deudor de ellas. El que transfiere una cosa no cumple su obligación con el sólo hecho de entregarla, sino que debe proporcionar al adquirente de ella una posesión pacífica y útil. El fin de tales obligaciones sólo se logra si la tenencia adquirida por el acreedor le permite gozar, en paz y tranquilidad, una cosa que tiene la utilidad esperada. Si, en vez de ello, sufre la pérdida de la cosa adquirida, la cual le es recogida por orden judicial, o resiente la frustración de haber obtenido una cosa que no sirve para el fin de su normal (o convencional) destino, tiene derecho a ser indemnizado de los daños emergentes de tales situaciones. El deudor de la cosa (quien la enajeno o transmitió) debe reparar los daños causados al adquirente, porque la transferencia de una cosa inservible o ajena, sin derecho, es un hecho ilícito que compromete su responsabilidad civil”.⁶

El Artículo 1543 del Código Civil guatemalteco establece acerca del saneamiento lo siguiente: “El enajenante está sujeto al saneamiento por evicción o por vicios ocultos, en todo contrato oneroso en que se transfiere la propiedad, la posesión, el uso, goce o disfrute de una cosa”. De manera que el saneamiento es un efecto contractual propio de los contratos onerosos, ya que en los contratos gratuitos, el adquirente no cumplido ninguna clase de prestación por el mismo, y aunque existan vicios ocultos o en su caso se pierdan por evicción, el enajenante no ha causado ningún tipo de daño o perjuicio.

⁶ Bejarano Sánchez, Manuel, **Obligaciones civiles**. Pág. 400.



No obstante a que el saneamiento es un efecto ex lege como se ha establecido anteriormente, los contratantes pueden ampliar o restringir el mismo por pacto expreso e inclusive renunciar al mismo, pero esta es valida únicamente si el enajenante actuó de buena fe, ya que de lo contrario esta no será válida, tal y como lo establece el Artículo 1544 del cuerpo normativo anteriormente consultado, ya que no se puede permitir que el enajenante se aproveche de su propio fraude, ni se puede tolerar que el adquirente haya querido que lo engañen impunemente, este tema será ampliado en el siguiente capítulo.

El dolo o la culpa del transferente solamente agrava su responsabilidad haciéndola extensiva al resarcimiento de los daños y perjuicios por haber conocido o estado en la posibilidad de conocer que no le pertenece el derecho que transfiere o que el bien cuyo derecho transfiere adolece de vicios ocultos, tal como lo establecen los Artículos 1557 y 1562 del Código Civil. En el caso de evicción, si existió mala fe por parte del adquirente, además de los daños y perjuicios que deberá hacer efectivos, se debe de indemnizar además por las mejoras de recreo, en el entendido de que estas mejoras son aquellas que no siendo necesarias ni útiles, sirven para ornato o comodidad.

1.3 Caracteres

Se deben de estudiar todos los elementos que hacen de esta institución una propia, con el objeto de estar seguros de su esencia, por lo que se analizarán los elementos



que la componen y le dan su distintivo, los caracteres son: a) Hecho objetivo; b) La responsabilidad objetiva; y c) La limitación de la sanción.

a) Hecho objetivo

El cual es el incumplimiento, ya sea por evicción o por vicios ocultos. Con el objeto de una mayor comprensión resulta más cómodo ejemplificar los caracteres con el contrato de compraventa, ya que esta figura se aplica con mayor frecuencia. La finalidad del contrato de compraventa, es que el comprador pueda hacerse con el bien objeto del contrato, si este no se consigue, verbigracia, si el comprador no adquiere la cosa vendida, o si habiéndola adquirido la pierde en virtud de una causa preexistente o si esta adolecía de vicios ocultos, el vendedor evidentemente responderá omitiendo su grado de culpabilidad, indiferentemente, cuenta únicamente el hecho objetivo de que el comprador no ha obtenido lo que las partes se propusieron al celebrar su contrato, la razón de que la garantía funcione de esta manera se encuentra en la misma causa del contrato y se debe vincular no solamente al nacimiento del contrato sino posteriormente. La bilateralidad del contrato se ve gravemente afectada, puesto que existió un intercambio entre la cosa y el precio, y si el comprador no adquiere la cosa o la pierde luego de adquirida ya sea por una causa preexistente o por defectos ocultos, el resultado contractual no se ha producido y por lo tanto la bilateralidad del contrato sufre un quebranto. No puede considerarse sinalagmático al contrato si el resultado contractual no puede mantenerse, ya que se justificaría únicamente el pago del precio en cuanto se consigna el resultado buscado, que es el efectivo traspaso del derecho

que se pretende adquirir. En estos casos el vendedor deberá asumir las consecuencias contractuales correspondientes, no sólo por su grado de culpa, sino porqué objetivamente falta la razón que justifica el derecho a la contraprestación.

b) La responsabilidad objetiva

Con respecto a la responsabilidad objetiva se refiere al título en virtud del cual se responde de este incumplimiento. No se busca garantizar la obligación con la cosa sino que dicha garantía se hace efectiva en el campo de la responsabilidad personal, por lo cual se obtiene una responsabilidad más amplia, más eficaz y más intensa por parte del mismo deudor, es decir, el deudor responde cuando no hay culpa, la responsabilidad es objetiva. En otros términos, la responsabilidad objetiva se refiere a que el simple hecho del incumplimiento (aunque no sea debido a la culpa o al dolo) sea sancionado.

c) La limitación de la sanción

Esta sanción se da en virtud del incumplimiento de la obligación contractual, la cual es un tipo de obligación autónoma e independiente de las otras obligaciones a cargo del vendedor, independiente de la culpa que pudiese tener el mismo. Esta sanción tiene un contenido complejo que comprende la obligación fundamental de hacer adquirir el derecho sobre una cosa exenta de vicios o de vínculos que puedan significar la pérdida del derecho del comprador. La sanción constituye el contenido de la garantía, es decir

la sanción prevista para el caso de evicción y de vicios ocultos, es la restitución o la reducción del precio, el reembolso de los gastos hechos por el contrato y correspondencia del valor de los gastos que el comprador ha tenido que restituir.

1.4 Diferencia entre obligación de transferir la propiedad, el uso o la posesión de un bien y obligación de sanear

No se debe de equivocar acerca de la obligación de transferir la propiedad, uso o posesión de un bien con la obligación de sanear por evicción del derecho de propiedad, uso o posesión del bien. La primera es de cumplimiento del contrato y la segunda es poscumplimiento; ésta sólo funciona si se ha dado efectivo cumplimiento al contrato, es decir, si el transferente ha ejecutado su prestación, objeto del contrato.

Son dos obligaciones distintas del transferente. En la primera de estas obligaciones, si el transferente no ejecuta la prestación debida consistente en la transferir la propiedad, uso o posesión del bien que ha enajenado, incurre en incumplimiento del contrato, por lo que el adquirente puede demandarlo para que cumpla con el contrato; en cambio, en la obligación de sanear, el transferente ha cumplido con ejecutar su prestación (no hay incumplimiento del contrato), pero luego el adquirente, a instancia de un tercero, es eviccionado del derecho adquirido, por efecto de una resolución judicial, o porque poseía vicios ocultos, que lo priva del poder de destinar el bien a la finalidad de la adquisición. El incumplimiento de la prestación es causa de resolución del contrato y la

evicción o vicios ocultos es causa de saneamiento; la obligación de transferir es contractual, la de saneamiento es legal.

1.5 Clases de saneamiento

La obligación de saneamiento es de dos clases: saneamiento por evicción y saneamiento por vicios ocultos. El transferente solamente está obligado a sanear por la pérdida sufrida injustamente por el adquirente como consecuencia de la evicción, es decir que un órgano jurisdiccional declare que un tercero tenga mejor derecho sobre el bien y el adquirente sufra la pérdida del mismo. Y por vicios ocultos que poseía el bien, que hacen inútil el bien para la finalidad para la cual fue adquirido o cuando disminuyan considerablemente su valor para dicha finalidad. El enajenante está obligado a salvaguardar al adquirente contra las consecuencias de no poder destinar el bien a la finalidad estipulada en el contrato debido a la evicción, o los vicios ocultos; el enajenante responde ante su adquirente independientemente de su dolo o culpa, los cuales tienen relevancia únicamente para la indemnización de daños, como se ha establecido anteriormente. En los capítulos subsiguientes se estudiarán a fondo estas dos clases.

CAPÍTULO II

2. Saneamiento por evicción

El saneamiento por evicción tendrá a lugar en virtud de que un órgano jurisdiccional competente priva de un derecho en todo o en parte al adquirente a favor de un tercero, ya que sustentaba un derecho anterior, por lo que el enajenante debe sanear el bien. El derecho que ostenta el tercero se debe a una cuestión previa, con respecto al tiempo en que fue realizado el contrato entre el enajenante y el adquirente, ya que si se origina por una cuestión posterior a la realización del mismo el enajenante no tendrá obligación alguna.

2.1 Etimología

El verdadero significado de las palabras es de suma importancia, puesto que nos permite tener un amplio conocimiento acerca de determinadas instituciones, en cuanto a su importancia histórica y estructura de las mismas. El jurista Rezzónico establece: “Evicción es una palabra que deviene de una etimología latina *evictio-evictionis*, la cual deriva del verbo latino *evincere* que significa vencer en juicio; de donde deriva *evictus*, que significa vencido”.⁷ *Evicto* es el que ha sido vencido en juicio por un órgano jurisdiccional y por consiguiente privado del derecho que adquirió; *evicente*, el que lo ha vencido; obligado a sanear el que por haber transmitido el derecho al evicto debe responder.

⁷ Maria Rezzónico, Luís, Ob. cit. Pág. 231

2.2 Definición

El Artículo 1548 del Código Civil guatemalteco, establece al respecto de evicción lo siguiente: “Tendrá lugar la evicción cuando se prive al adquirente, por sentencia firme en virtud de un derecho anterior a la enajenación, de todo o parte de la cosa adquirida”. De esta definición legal, se puede inferir que no basta con la sola interposición y tramite de una demanda judicial de evicción, sino que tiene que ser privado efectivamente de manera total o parcial del derecho adquirido, por una sentencia o resolución judicial emanada de un órgano competente, la cual debe estar firme, es decir, que no existan recursos procesales que dilucidar, si el adquirente no usa los recursos legales pertinentes puede correr el riesgo de no poder reclamar el saneamiento en contra del enajenante, como lo establece el Artículo 1558, por lo que se debe de tener suma precaución al momento de tomar la defensa en un caso de evicción.

También en el derecho romano, el comprador debía esperar a que se le desposeyera efectivamente de la cosa, para poder proceder contra su vendedor por daño derivado del incumplimiento, cuando resultare haber recibido cosa ajena.

Algunos ordenamientos y autores señalan ciertos requisitos o elementos de la evicción, pero esto se puede inferir de la propia ley y por la naturaleza de la institución, y son: la privación total o parcial que sufre el adquirente de una cosa; por sentencia que cause ejecutoria; y que este fundada en un derecho anterior a la adquisición. Con

respecto a este último elemento Bejarano Sánchez, establece: "Si resulta desposeído de la cosa en base en 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".⁸

La evicción es el antecedente del saneamiento; sin evicción no hay saneamiento. Entre evicción y saneamiento hay una relación de causa a efecto. Solamente si el tercero eviccionante priva al adquirente de la propiedad, uso o posesión del bien, surge para el transferente la obligación de sanear al adquirente eviccionado. El autor mexicano Rojina Villegas establece al respecto: "Si el vendedor no logra hacer cesar la evicción propiamente dicha, la acción sigue su curso y termina con la evicción. ¿Cuándo hay evicción? La evicción propiamente dicha es la pérdida de un derecho, como consecuencia de una sentencia. El comprador es condenado a abandonar, total o parcialmente, la cosa que se le había vendido".⁹

El autor argentino Alberto Spota explica: "La evicción parte del supuesto de hecho consistente en un ataque jurídico al derecho transmitido. No comprende los ataques físicos. La evicción producida adviene si por una causa anterior o contemporánea a la adquisición, el adquirente (comprador, permutante, cesionario, socio, copartícipe, aun el donatario) es privado, total o parcialmente, del derecho (o de su uso y goce) que se

⁸ Bejarano Sánchez, Manuel, Ob. Cit. Pág. 401.

⁹ Rojina Villegas, Rafael, **Derecho civil mexicano**. Pág. 392.

le ha transmitido, y es privado porque se reconoce judicialmente a favor de otro un mejor título jurídico a ser titular de ese derecho”.¹⁰

El autor Borja Soriano establece al respecto de la evicción: “Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición”.¹¹

Por evicción se priva de todo o en parte al adquirente del derecho que ha adquirido con anterioridad en virtud de un contrato oneroso en que se transfiere la propiedad, posesión, uso, goce o disfrute de una cosa, por efecto de una resolución firme de un órgano jurisdiccional competente, en el cual se le reconoce que le asiste el derecho a un tercero, anterior al negocio jurídico celebrado. Verbigracia, si Juan le vende a Pedro un bien, que en realidad es propiedad de Pablo, este puede ejercer una acción con el objeto de reivindicar dicho bien, si Pablo en efecto entabla la acción reivindicatoria ante un tribunal y éste le asiste en su derecho obteniendo una sentencia firme que lo declara legítimo propietario de dicho bien, por lo que Pedro debe abandonar el bien, entonces se dice que Pedro ha sido eviccionado.

El derecho que el tercero el cual acciona alega tener sobre el bien transferido y que le es reconocido por resolución judicial, puede ser real o personal; derecho total o parcial; pretende ser propietario o usufructuario; invoca o impugna una servidumbre; afirma que es arrendatario, etcétera.

¹⁰ Spota, Alberto, *Instituciones de derecho civil, contratos*. Pág. 213.

¹¹ Borja Soriano, Manuel, *Ob. Cit.* Pág. 512.

Entonces el saneamiento por evicción, es la obligación del enajenante de compensar al adquirente de la privación del derecho que sufre por efecto de la evicción. No se cuestiona que el adquirente, al ser despojado del derecho sobre el bien adquirido y no poder destinarlo a la finalidad de la adquisición, sufre una pérdida o menoscabo de su patrimonio, por lo que se plantea que el saneamiento es de naturaleza indemnizatoria, o sea el enajenante debe indemnizarle pagándole todo lo que ha perdido como consecuencia de la evicción. El enajenante está obligado a sanear no solamente cuando a enajenado un bien ajeno, sino también cuando ha enajenado un bien propio, cuyo derecho de propiedad es indiscutible, pero el adquirente es despojado a consecuencia de un mejor derecho de tercero al uso o posesión de un bien que no es de su propiedad (usufructuario, arrendatario, etc.). En otros términos, el saneamiento procede cuando el adquirente es eviccionado del derecho de propiedad adquirido o, cuando manteniendo éste derecho, es despojado solamente del uso o posesión. El tercero evicente puede despojar al adquirente del derecho de propiedad o solamente del derecho al uso o del derecho a la posesión.

No hay evicción por el sólo hecho que el adquirente tome conocimiento que su transferente no ha sido el titular del derecho que le transfirió. No hay obligación de sanear si el tercero titular del derecho transferido no evicciona haciendo uso de los mecanismos legales. Si el tercero verdadero titular del derecho transferido despoja del bien al adquirente por las vías de hecho, el adquirente se defiende sólo por los mecanismos legales que la ley establece (interdictos, denuncia penal por usurpación, allanamiento de morada, etc.) El sólo temor del adquirente de ser eviccionado del bien

no le da derecho al saneamiento. El hecho de que un tercero promueva contra el adquirente acción judicial de evicción, sin que exista resolución pasada en autoridad de cosa juzgada que prive al adquirente del derecho adquirido, no genera la obligación de sanear del transferente. Solamente hay obligación de sanear por evicción cuando el adquirente es despojado del derecho adquirido mediante resolución judicial firme que lo despoja, total o parcialmente, del derecho adquirido.

El transferente solamente está obligado a sanear por el despojo que sufre el adquirente como consecuencia de una pretensión jurídica de un tercero; al transferente no se le puede imputar los despojos llevados a cabo por las vías de hecho (usurpaciones, ocupaciones clandestinas, etc.), ya que el presupuesto necesario para que exista evicción es la resolución judicial firme que obligue al adquirente a abandonar el bien. El autor mexicano Rojina Villegas establece al respecto: “Conforme a estos elementos no habrá evicción cuando el adquirente sea privado por vías de hecho de la cosa enajenada, o por medio de resoluciones judiciales que no impliquen sentencias ejecutoriadas. Si es privado por vías de hecho de un tercero, habrá una molestia en su posesión, pero no evicción. El enajenante no está obligado a responder de la 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. Todo ataque que signifique vías de hecho, puede ser repelido, por el adquirente, mediante los interdictos o las acciones posesorias, según se trate de raíces o de bienes inmuebles”.¹²

¹² Rojina Villegas, Rafael, Ob. Cit. Pág. 393.



Como la evicción no es del bien sino del derecho sobre el bien, existe la obligación de sanear no solamente cuando el adquirente es privado del derecho adquirido, sino también cuando es privado de algunos de los atributos de ese derecho, por ejemplo: el adquirente en propiedad no es eviccionado de su derecho de propiedad del bien, sino solamente del derecho de uso o disfrute de ese bien, el cual le es reconocido a un tercero mediante resolución judicial firme, lo que disminuye indudablemente el valor del bien.

El mexicano Rafael Rojina Villegas define la evicción de la siguiente manera: “Hay evicción cuando el que adquiere una cosa es privado en todo en parte de ella, por sentencia ejecutoriada y en razón de un derecho de tercero anterior a la adquisición. Es decir, la evicción se presenta cuando el enajenante dispone de una cosa que no es suya, o que sólo parcialmente le pertenece. Todo caso de evicción supone la enajenación de una cosa ajena, o perteneciente en parte al enajenante; bien, de cosa sobre la cual sólo tiene derecho de copropiedad, o que se encuentre gravada con algún derecho real o embargo y se oculte ese gravamen”.¹³

Con todas las consideraciones pertinentes se puede definir al saneamiento por evicción de la siguiente manera: “Institución del derecho civil, por la cual una persona que ha adquirido un bien en virtud de un contrato oneroso, es desposeído del mismo porque existe una resolución emanada de órgano jurisdiccional competente, la cual asiste a un tercero, en virtud de un derecho anterior a la enajenación, de todo o parte de la cosa

¹³ Ibíd. Pág. 391.



adquirida, por lo que el enajenante debe de responder por la evicción causada al adquirente”.

2.3 Clases de evicción

El adquirente puede sufrir una privación en su derecho a consecuencia de evicción de manera total o bien parcial. Por la evicción total el adquirente se ve privado de todo el derecho adquirido, quedando sin título alguno. Por la evicción parcial el adquirente es privado del derecho de una parte determinada del bien (parte del bien no le pertenecía al transferente) o de una parte alícuota del mismo (por ejemplo, se transfiere la totalidad del derecho de propiedad de un bien, cuando el transferente es solamente copropietario) o se priva al adquirente de un derecho menor sobre el bien (por ejemplo, adquirió la propiedad del bien y es eviccionado del derecho de usufructo sobre el mismo).

a) Evicción parcial

En cuanto a la evicción parcial, el Artículo 1556 del Código Civil establece: “Si se perdiera solamente una parte de la cosa, el precio que debe sanearse será el de la parte pérdida, fijado en relación a su importancia o en proporción al precio total”. A primera vista pareciera que este Artículo es incompleto o que le faltara más desarrollo, puesto que sólo se limita a establecer que la parte eviccionada deber ser saneada de una manera proporcional de acuerdo al monto total del bien, pero este Artículo debe de

complementarse con el Artículo 1546 que establece “El adquirente puede pedir la rescisión del contrato en lugar del saneamiento, si sólo hubiere perdido una parte de la cosa, siempre que esta parte fuere de tal importancia con respecto al todo, que sin ella no la habría adquirido”. Este Artículo da la facultad de poder solicitar la rescisión del contrato puesto que no cumple con la finalidad de la adquisición, verbigracia: Pedro le compra una casa a Juan en Escuintla, ya que desea un lugar en el cual vacacionar todos los veranos, la casa es grande y cuenta con una piscina, la cual le encanta a los hijos de Pedro, pero este sufre una evicción de parte de un tercero y a causa de esta ya no pueden utilizar la piscina, a Pedro le resultaría totalmente innecesaria dicha casa puesto que sus hijos no pueden jugar en la piscina, por lo que preferiría realizar la rescisión del mismo dejando las cosas en el estado en que se encontraban antes del contrato, en lugar de que se le devuelva una parte del precio.

b) Evicción total

Por la evicción total se pierde la totalidad del derecho que poseía el adquirente a favor de un tercero al cual le asistía un derecho previo, por lo que el enajenante debe restituir el precio que tenía la cosa al tiempo de perderla, como dispone el Código Civil en su Artículo 1553 que literalmente establece: “El precio que el enajenante esta obligado a sanear, es el que tenga la cosa al tiempo de perderla el adquirente, pero si fuere menor del que tenía al adquirirla y el enajenante hubiere procedido de mala fe, podrá exigirse el precio que tenía la cosa al tiempo de la enajenación” . La ley prevé que si la cosa vale menos al momento de que es despojada por parte de un tercero al adquirente, el

enajenante deba pagar lo que recibió por parte del adquirente únicamente si existió mala fe por parte del mismo.

El precio no es lo único que debe ser restituido en caso de evicción total, el Artículo 1554 establece: Realizada la evicción, tendrá derecho el adquirente a exigir del enajenante, además de la restitución del precio, lo siguiente:

1. Los frutos que haya sido obligado a restituir;
2. El pago de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho el adquirente, y los gastos de conservación de la cosa;
3. Los gastos del juicio que haya motivado la evicción y, en su caso, los del procedimiento seguido con el obligado al saneamiento;
4. Los gastos e impuestos del contrato que haya satisfecho.

En el numeral uno la ley hace referencia a que si el bien es fructífero, y el adquirente es obligado a devolverlos en virtud de la sentencia a favor del evicente, este puede a su vez reclamarlos al enajenante.

En cuanto a las mejoras, el Artículo 1916 del Código Civil establece que las mejoras son necesarias cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro de la cosa, y son útiles cuando, sin pertenecer a la clase de necesarias, aumentan el valor y renta de la cosa en que se ponen. En cuanto a las mejoras de recreo el inciso las excluye, siendo estas las que sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento



o mayor comodidad, pero si el enajenante actúo de mala fe, la ley en su Artículo 1557 dispone que se paguen las mejoras de recreo además de daños y perjuicios causados.

En cuanto a las costas procesales que establece el inciso tercero, la ley hace referencia a que se deben de restituir al adquirente por los dos gastos del juicio en los que tuvo que ser parte, el primero en el cual se le evicciónó y el segundo en el cual se solicita el saneamiento por evicción al enajenante, estos gastos comprenden los honorarios y demás gastos que se hayan tenido que realizar ante el órgano jurisdiccional.

El último inciso, se refiere a los gastos del contrato que se tuvieron que satisfacer, si en su caso se hizo una compraventa, se debe de devolver los impuestos que se tuvieron que satisfacer, los gastos del notario, etc.

2.4 Exclusión de la obligación de saneamiento por evicción

El Artículo 1544 del Código Civil establece al respecto de la exclusión hecha por las partes en el contrato sobre el saneamiento: “Los contratantes pueden ampliar o restringir por pacto expreso los efectos del saneamiento y aun convenir en que éste no se preste; pero la renuncia al saneamiento no será valida si hubiere mediado mala fe por parte del enajenante”.



La obligación de saneamiento por evicción es un elemento natural del contrato, pero las partes pueden aumentarla, reducirla o excluirla, puesto que la ley otorga esa facultad a las mismas.

Si la transferencia del bien en propiedad, uso o posesión, es a título oneroso, mediante un contrato con prestaciones recíprocas, en el cual se ha suprimido la obligación de saneamiento por evicción (pacto de non praestanda evictione), una vez producida ésta, el transferente debe devolver la contraprestación que recibió, como establece el Artículo 1545: "Cuando ha sido renunciado el saneamiento, llegado que sea el momento de prestarlo, debe el enajenante devolver únicamente el precio que recibió, si el contrato fuere traslativo de dominio; salvo que el caso de saneamiento ocurrido hubiere sido renunciado de manera expresa, para cuyo efecto, al celebrarse el contrato, está obligado el que enajena a declarar los gravámenes y limitaciones que afectan a la cosa, así como los vicios ocultos que conozca".

Para los Mazeaud, en relación al derecho francés, consideran que las convenciones que relevan de la garantía no producen efecto absoluto, no suprimen en todos los supuestos la repetición del comprador. La cláusula será absoluta, sin embargo, con dispensa para el vendedor hasta de la restitución del precio, cuando el comprador hubiere conocido el peligro de evicción o cuando hubiera "comprado por su cuenta o riesgo".¹⁴ El Código Civil guatemalteco en su Artículo 1805 establece acerca de la compraventa lo siguiente: "Pueden venderse las cosas futuras, antes de que existan en especie, y también una esperanza incierta. Igualmente pueden venderse la cosas o

¹⁴ Mazeaud, Henri, León y Jean, Ob. Cit. Pág. 285.



derechos litigiosos, o con limitaciones, gravámenes o cargas, siempre que el vendedor instruya previamente al comprador de dichas circunstancias y así se haga constar en el contrato". Esto se podría explicar de esta forma, el comprador no ha comprado la cosa vendida, sino la esperanza de conservarla (venditio spei); el precio de esa esperanza sigue estando adquirido legítimamente por el vendedor, aunque la esperanza no se haya realizado; por existir cuando la conclusión del contrato y tener en ese momento un valor, en función del cual se ha fijado el precio, por lo que no se puede actuar de mala fe por parte del enajenante puesto que este le ha advertido al adquirente de los riesgos en cuanto a la cosa.

La exclusión de la obligación de saneamiento por evicción no libera al transferente de la obligación de devolver lo que recibió como contraprestación. Para que el transferente se libere de la obligación de devolver la contraprestación que recibió es necesario que el adquirente renuncie al saneamiento por evicción y a la devolución de la contraprestación por pacto expreso.

Que el adquirente renuncie al saneamiento significa que, si es despojado del bien, no tiene derecho a ser indemnizado con el pago del valor que éste tiene al momento de la evicción, los frutos, las mejoras necesarias y útiles, cuotas y gastos procesales, los impuestos y gastos del contrato, pero ello no quiere decir que pierda el derecho a que se le restituya la contraprestación que pago, concepto distinto al valor del bien y, por tanto, extraño al saneamiento, a no ser que haya renunciado expresamente a dicha devolución dadas las circunstancias especiales como una esperanza incierta en una

compraventa. El autor Borja Soriano indica al respecto: “Cuando el adquirente ha renunciado al derecho al saneamiento para el caso de evicción, llegado que sea éste, debe el que enajena entregar únicamente el precio de la cosa, así pues, el simple convenio de que el enajenante no responderá por la evicción no tiene más efecto que liberarlo de pagar indemnización de daños y perjuicios al adquirente que ha sufrido la evicción; no lo libera de entregar el precio de la cosa”.¹⁵

El adquirente puede renunciar sólo al saneamiento por evicción o puede renunciar tanto al saneamiento como a la devolución de la contraprestación dependiendo de las circunstancias y a la naturaleza del contrato. Como se ha explicado antes, la renuncia al saneamiento sólo será válida si el transferente no ha actuado con mala fe. De esto se concluye que el adquirente tiene derecho a la devolución de la contraprestación cuando sólo ha renunciado al saneamiento. Cuando el adquirente ha renunciado al saneamiento más no a la devolución de la contraprestación, producida la evicción, el transferente carecería de causa para quedarse con la prestación, se produciría un enriquecimiento sin causa del transferente a expensas del adquirente, a menos que este haya renunciado expresamente a ambas, actuando de buena fe y advirtiéndole al adquirente de los gravámenes, limitaciones y vicios que adolece el bien.

El deber de devolución de la contraprestación no es de saneamiento sino de restitución, entonces, el transferente devuelve el bien o cantidad que recibió como contraprestación y no el valor que pueda tener en el momento que se produce la evicción.

¹⁵ Borja Soriano, Manuel, Ob. Cit. Pág. 518.



2.5 Citación al enajenante

El Artículo 1550 del Código Civil establece: “Promovido juicio contra el adquirente en los casos en que hay lugar al saneamiento, debe el demandado hacer citar al enajenante en la forma establecida en el Código Procesal Civil y Mercantil para el emplazamiento de terceros”.

Promovido un juicio de evicción ante un órgano jurisdiccional competente contra el adquirente, éste está obligado a hacer que se notifique al enajenante no para obligarlo, sino para permitirle salir a juicio y defender el derecho que ha transferido. Lo que se justifica por cuanto es el transferente quien puede tener los medios de defensa contra la demanda de evicción, y si no se le diera la oportunidad de ofrecerlos y actuarlos sería injusto hacerle sufrir las consecuencias de la evicción. No basta que el adquirente solicite que se notifique con la demanda al transferente, sino que es necesario que la notificación realmente se haya practicado, ya que el adquirente debe cuidar que la citación judicial al transferente se haga lo antes posible, a fin de que ése cuente con el tiempo suficiente para preparar la defensa y salir al proceso judicial.

El enajenante notificado con la demanda de evicción tiene la facultad allanarse o no dentro del juicio, el adquirente puede continuarlo si es su deseo, pero en este caso perdería la facultad de poder reclamar al enajenante las costas procesales y los frutos, tal y como establece el Artículo 1552, “Si el enajenante se allana al saneamiento, podrá siempre el adquirente continuar por sí mismo el procedimiento; y si es vencido, no



tendrá derecho para exigir de aquél el reembolso de los gastos del juicio, ni el de los frutos percibidos durante el mismo y satisfechos al dueño”.

Si no comparece no corresponde ni que se le declare rebelde, pues la notificación de la demanda de evicción no importa traerlo a juicio como demandado, sino que tenga conocimiento de la acción instaurada contra el adquirente, de la cual puede surgir en su contra la obligación de sanear, quedando colocado así en situación de salir a juicio y defender el derecho transferido si es su voluntad.

No es obligación sino potestad del adquirente hacer notificar con la demanda de evicción al enajenante; si no lo hace, por su propia decisión, pierde el derecho al saneamiento. Tampoco es obligación sino potestad del enajenante, citado al juicio de evicción, salir en defensa del adquirente, si no lo hace sufrirá las consecuencias del saneamiento por evicción por parte del adquirente si el tercero resulta triunfante en el proceso judicial que ha promovido.

Al respecto establece el autor Ramón Badanes Gasset: “La obligación que tiene el comprador de notificar al vendedor la demanda de evicción (litis denuntiatio) se exige ya desde el derecho romano (venditor ab emptore denunciatum, ut eum evictionis nomine defenderte) y constituye un caso especial del llamamiento de terceros al pleito”.¹⁶

¹⁶ Badanes Gasset, Ramón, Ob. Cit. Pág. 635.

El adquirente debe de cuidar que se le notifique efectivamente al enajenante, puesto que este corre peligro de no poder reclamar de saneamiento si tiene lugar la evicción, y el enajenante en su caso preparar la defensa con el objeto de que no tener que responder por el posible saneamiento que se le pueda platear por su parte del adquirente, el Artículo 1555 estipula lo siguiente: “Si el juicio terminare por sentencia absolutoria a favor del adquirente, no estará obligado, el que enajeno a indemnizarle los perjuicios y gastos que el proceso le hubiere causado, sino en cuanto fuere imputable a hecho o culpa del enajenante”.

2.6 Enajenante como demandado

En el momento en que se le es notificada la demanda al enajenante, este puede tomar la defensa ofreciendo sus medios de prueba al juicio y cualquiera otros mecanismos y recursos pertinentes, pero si el enajenante toma la defensa el procedimiento se seguirá sólo contra él, el Artículo 1551 establece: “Si el enajenante comparece y quiere tomar la defensa, se seguirá contra él sólo el procedimiento, pero el adquirente podrá intervenir como parte para la conservación de sus derechos”.

El enajenante, notificado con la demanda de evicción, y decide tomar la defensa en el juicio sustituye totalmente al adquirente como parte demandada hasta la conclusión del juicio, puesto que este es el que tiene conocimiento de lo que sucede y puede tener los medios para demostrar en defensa que la evicción no es procedente. Esto en virtud de que el derecho que el tercero aduce poseer se dio antes de que el adquirente realizara

una negociación o contrato con el enajenante, y sólo este puede saber el motivo por el cual el tercero intenta la evicción. El adquirente deja el lugar de demandado al enajenante, pero la ley le concede el poder intervenir como parte para la conservación de sus derechos por lo que podría ejercer las facultades que son propias de la parte procesal demandada como son, por ejemplo, las de ofrecer medios de pruebas, interponer los recursos legales en contra de las resoluciones.

2.7 Pérdida del derecho al saneamiento por evicción

La ley determina casos en los cuales el adquirente no puede reclamar saneamiento por evicción al enajenante, y estos están contemplados en el Artículo 1558 el cual establece:

“El adquirente pierde el derecho al saneamiento por evicción, en los casos siguientes:

- 1 Si omite hacer citar de evicción al enajenante;
- 2 Cuando sin consentimiento del enajenante, transige, desiste del juicio o lo somete a juicio de árbitros;
- 3 Si habiéndose hecho cargo de la defensa, la descuida, se deja condenar por rebeldía o abandona el juicio;
- 4 Si no hace uso de los recursos legales contra las resoluciones que afectan directamente al negocio principal;
- 5 Si a sabiendas no oponen excepción de prescripción;
- 6 Si no emplea en la defensa los documentos que le haya suministrado el enajenante;

- 7 Si comete dolo en el juicio en que fue vencido, o se prueba colusión entre él y el demandante; y
- 8 Si a sabiendas adquirió cosa ajena o litigiosa”.

Son varios incisos los que contempla el Código Civil para que se no se pueda reclamar saneamiento por evicción, si se encuadra en los supuestos, por lo que es necesario un breve comentario acerca de cada uno de ellos.

- 1) Si omite hacer citar de evicción al enajenante;

Este primer inciso hace referencia a que si promovido el juicio de evicción por un tercero, el transferente está facultado, no obligado, para defender el derecho de propiedad, uso o posesión transferido frente a la pretensión del tercero como antes lo he explicado. Para que el enajenante pueda ejercer el derecho de salir a juicio y defender el derecho transferido, es necesario que el adquirente demandado por evicción pida y cuide que se le cite con la demanda. Si el adquirente no pide y cuida que se cite a juicio al transferente, pierde el derecho al saneamiento por evicción.

Es el enajenante quien se encuentra en mejor situación que el adquirente para defender el derecho transferido; nadie mejor que él sabe como adquirió el derecho que transmitió al adquirente. Si la demanda de evicción es declarada fundada, el adquirente será eviccionado del bien, pero será el enajenante el que asume las consecuencias de la evicción mediante el saneamiento al adquirente. Por estos motivos es que se justifica

que se obligue al adquirente demandado por evicción para que pida y cuide que se notifique con la demanda de evicción al enajenante, a fin de que pueda ejercer su derecho de defensa para evitar que el adquirente sea despojado del bien.

2) Cuando sin consentimiento del enajenante, transige, desiste del juicio o lo somete a juicio de árbitros;

En el caso de la transacción el Artículo 2151 lo conceptualiza de la siguiente manera: “La transacción es un contrato por el cual las partes, mediante concesiones recíprocas, deciden de común acuerdo algún punto dudoso o litigioso, evitan el pleito que podría promoverse o terminan el que esta principiado”. El contrato de transacción no puede tener efectos contra quien no ha sido parte en ella. De esto se deriva que si el adquirente demandado transa con el tercero evicente, poniendo fin al proceso promovido por éste, sin la anuencia del enajenante, pierde el derecho al saneamiento.

El adquirente no pierde el derecho al saneamiento cuando transige el juicio con la aceptación del enajenante. Adquirente y enajenante acordarán en qué términos se realizará la transacción y los alcances de la obligación de sanear del enajenante.

Comentado este tipo de contratos con relación al saneamiento el argentino Domenico Barbero establece: “Si el comprador evita la evicción pagando una suma, el vendedor puede rehusarse a reembolsarla, si no ha sido oído y no ha aprobado tal cosa, hasta

tanto que el comprador no dé la prueba de la existencia de suficientes razones para el acogimiento de la demanda que el tercero haya promovido”.¹⁷

En el caso del arbitraje si el adquirente somete la controversia sobre evicción a arbitraje sin el consentimiento del enajenante, está privando a éste de su derecho de defender el bien transferido frente a la pretensión del tercero evicente, razón por la que asume las consecuencias del proceso arbitral cuando el laudo le es adverso, quedando el enajenante eximido de la obligación de saneamiento. Si a diferencia el adquirente somete la causa a arbitraje con el consentimiento expreso del transferente y la pierde, el enajenante está obligado a sanear.

3) Si habiéndose hecho cargo de la defensa, la descuida, se deja condenar por rebeldía o abandona el juicio;

En este inciso la ley hace referencia a que el adquirente debe de procurar una defensa responsable en el caso de que él solo lleve a cargo la misma, en el sentido de que si por un descuido suyo se concreta la pretensión del tercero evicente cuando este no tenia los medios idóneos para poder obtener una sentencia favorable o este la facilito, entonces a causa del descuido o poco interés que el adquirente mostró en el juicio, el enajenante se ve liberado del saneamiento en su contra por disposición legal.

4) Si no hace uso de los recursos legales contra las resoluciones que afectan directamente al negocio principal;

¹⁷ Barbero, Domenico, **Sistema del derecho privado IV**, contratos. Pág.25.



El Código Civil faculta al adquirente para considerarse como parte del proceso aun cuando el enajenante se hace cargo de la defensa, por lo consiguiente esta facultado de igual manera para interponer los recursos que le concede el código procesal civil y mercantil para las resoluciones que afecten el proceso de una manera considerable o definitiva, por lo que el adquirente debe interponerlos al tenor de poder perder su derecho a saneamiento en contra del enajenante.

5) Si a sabiendas no oponen la excepción de prescripción;

Las excepciones son mecanismos de defensa que posee el demandado para contrarrestar los efectos de una demanda, en este caso una excepción por prescripción tendría por efecto que el proceso no se lleve a cabo y que no se pueda seguir planteando en virtud de que ya se vio extinguida la obligación del tercero evicente. Entonces la norma prevé que no plantear esta excepción por parte del adquirente a sabiendas de sus efectos, es un descuido por lo que exime al enajenante de responder al saneamiento por evicción.

6) Si no emplea en la defensa los documentos que le haya suministrado el enajenante;

El enajenante es el que mejor esta posicionado para poder defender dentro de un proceso de evicción ante un tercero, ya que este conoce como fue que adquirió los bienes que transfirió y en su caso tener la documentación necesaria para refutar la

pretensión del posible evicente, si estos documentos fueron suministrados al adquirente para que perfeccione su defensa y los utilice dentro del juicio y si este los desaprovecha o no emplea los mismos, libera de responsabilidad al enajenante con respecto al saneamiento, puesto que este le proporcione los medios y el adquirente no los utilizo obteniendo una sentencia desfavorable.

7) Si comete dolo en el juicio en que fue vencido, o se prueba colusión entre él y el demandante;

Este supuesto que establece la norma hace referencia a la posible mala intención por parte del adquirente para con el enajenante, ya que puede utilizar el saneamiento para un fin distinto, como obrar con el objeto de querer incrementar su esfera patrimonial a costa del enajenante utilizando la institución del saneamiento. La colusión hace referencia a que dos personas se pongan de acuerdo, con el objeto de querer perjudicar a un tercero, en este caso el enajenante, ya que se pondrían de acuerdo en cuanto al bien el cual fue eviccionado, el precio que debe pagar el enajenante por la cosa en el momento de que la pierde el adquirente, los frutos, mejoras, gastos procesales, y demás, por lo que este inciso prevé ese posible mal uso de la institución y de la mala voluntad de adquirente y el evicente para con el enajenante.



8) Si a sabiendas adquirió cosa ajena o litigiosa.

En un principio nadie puede vender sino lo que es de su propiedad, tomando como ejemplo un contrato de compraventa, si esto sucede la venta es nula, y se debe de restituir el precio además de responder por los daños y perjuicios como establece el Artículo 1794 del Código Civil. Verbigracia, el propietario legitimo del bien puede interponer una acción publiciana o reivindicatoria y despojar del bien al adquirente, y este a su vez puede accionar en contra del enajenante para que se de el saneamiento por evicción, pero si adquirente conocía que el bien no era en realidad propiedad del enajenante este no puede reclamar saneamiento, sólo la restitución del precio.

En cuanto a los derechos litigiosos estos pueden venderse como se ha establecido antes, pero se debe de instruir al adquirente y hacerlo constar en el contrato, bajo la premisa de que el comprador no ha comprado la cosa vendida, sino la esperanza de conservarla (venditio spei), por lo que de ninguna manera puede reclamar el saneamiento al enajenante.



CAPÍTULO III

3. Saneamiento por vicios ocultos

El enajenante está sujeto al saneamiento por vicios ocultos en virtud de la cosa enajenada poseía defectos, los cuales no se pudieron evidenciar en el momento de la transferencia, por lo que este no se pudo destinar al fin previsto por el adquirente o disminuyen su precio de tal forma que no se hubiese negociado o no se hubiese pagado el mismo precio.

3.1 Definición

Sin importar la buena o mala fe del enajenante al momento de realizar un negocio jurídico, este se encuentra obligado a responder ante el adquirente por el saneamiento por vicios ocultos. Estos también se denominan vicios redhibitorios, que deriva del latín redhibere que significan retomar, el enajenante debía retomar la cosa viciada.

El Código Civil en su Artículo 1559 define al saneamiento por vicios ocultos de la siguiente manera: "El enajenante está obligado al saneamiento por los vicios o defectos ocultos de la cosa enajenada que la hagan impropia o inútil para uso a que se la destina, o que disminuya este uso de tal modo que, de haberlos conocido el adquirente, no hubiera aceptado la cosa o el precio convenido".

El autor guatemalteco Contreras Ortiz, establece en referencia al saneamiento por vicios ocultos que: “Se trata, en este caso, de que una persona transfiere de manera onerosa un bien y luego el adquirente se da cuenta que la cosa tiene defectos que no eran apreciables a la vista, pero que ya existían al tiempo de la enajenación”.¹⁸

Los vicios redhibitorios o vicios ocultos, son los defectos, imperfecciones, anomalías, deterioros, averías, existentes en el bien al momento de la transferencia, no susceptibles de ser apreciados a simple vista por el adquirente de acuerdo con su aptitud personal y con las circunstancias.

Alberto Spota establece al respecto: “El vicio redhibitorio es un defecto oculto de la cosa, o sea, que se opone al vicio aparente. El defecto de la cosa no es oculto si el adquirente lo conocía; o aun, si en razón de su profesión u oficio debía conocerlo; esto último porque la ley exige una buena fe diligente, es decir, procediendo el contratante con cuidado y previsión”.¹⁹

El jurista Martínez Alarcón, explica acerca del saneamiento: “El vendedor tiene la obligación de garantizar al comprador la utilidad de la cosa objeto del contrato, y si no cumple con la cualidad de utilidad, se producirá el incumplimiento. Si se supone que Pedro entrego un camión con refrigeración, este debe funcionar adecuadamente, pues si tiene vicios de los que Pedro no se cercioró porque no estaban vista o porque el comprador no es perito en materia de refrigeración, el incumplimiento revestirá

¹⁸ Contreras Ortiz, Rubén, Ob. Cit. Pág. 254.

¹⁹ Spota, Alberto, Ob. Cit. Pág. 228.

características sujetas a normas de protección específica, que se conocen como saneamiento por vicios ocultos”.²⁰

El jurista español Puig Peña establece que: “La redhibición es aquella situación que se produce cuando, después de verificada la entrega, se observa en la cosa vendida vicios ocultos que la hacen impropia para los usos a que se destina o disminuyen de tal modo su utilidad que, de haberlos conocido el comprador, no la hubiese adquirido o habría dado menos precio por ella”.²¹

Estas definiciones permiten formular una propia sobre el saneamiento por vicios ocultos: “Es el derecho que por mandato legal tiene el adquirente para poder exigir del enajenante la devolución del precio o en su caso una parte del precio, puesto que valía menos, en virtud de los vicios o defectos ocultos”.

3.2 Antecedentes

El sistema jurídico guatemalteco encuentra sus raíces, al igual que en la mayoría de Latinoamérica y Europa, en el derecho romano, y es en el derecho romano precisamente, donde se encuentra el origen de la reglamentación de la responsabilidad del vendedor por los vicios ocultos en la cosa vendida, específicamente en el edicto de los ediles curules a propósito de la venta de esclavos y animales de tiro y carga. Los ediles curules eran magistrados de menor rango que los pretores urbanos y los

²⁰ Martínez Alarcón, Javier, **Teoría general de las obligaciones**. Pág. 249.

²¹ Puig Peña, Federico, **Compendio de derecho civil español**, tomo III. Pág. 597.

pretores peregrinos, con jurisdicción, entre otros, en el importante sector del comercio de esclavos y animales.

Durante el proceso evolutivo de este derecho, a favor del afectado por los vicios ocultos, la responsabilidad se extendió a la venta de cualquier tipo de cosas, obviamente que estuviesen dentro del comercio.

En ausencia de las estipulaciones de este tipo siempre había disputas, sobre todo cuando se trataba de ventas públicas de los esclavos y animales de carga para las labores rurales. Al ver los problemas generados por estas razones, los ediles curules, encargados de la jurisdicción al respecto, tomaron medidas en interés de los compradores.

El jurista Badanes Gasset establece al respecto: "Fue en el Edicto de los Ediles, con jurisdicción sobre los mercados, donde se establecieron reglas relativas a la venta de los esclavos y de las bestias de carga, las cuales, después fueron refundidas en el libro XXI, título I del Digesto. Las acciones dirigidas a hacer valer esta garantía se llamaron, por esto, acciones edilicias, que después fueron aplicadas por la jurisprudencia a todas las ventas, de suerte que formaron no un *ius speciale*, sino un verdadero y propio Derecho común. Bastaba para el ejercicio de estas acciones que se tratase de vicios

de la cosa desconocidos del comprador y ocultos, es decir, que no pudiera conocerlos fácilmente”.²²

Las acciones que les ofrecían los ediles al comprador eran dos, que estaban a elección del afectado: la “actio redhibitoria” (acción redhibitoria) como acción de resolución cuyo objeto era conseguir la restitución del precio contra la devolución de la mercancía, y la “actio quanti minoris” como acción de aminoración (Acción estimatoria), en el caso de que el comprador quisiera conservar al esclavo, para obtener la reducción del precio y el reingreso de lo que había pagado de más.

Es por este motivo que a la acción redhibitoria y a la estimatoria se les conozca con el nombre de acciones edilicias, las cuales se mantiene en el derecho moderno.

3.3 Naturaleza jurídica

En cuanto a su naturaleza jurídica, al igual que el saneamiento por evicción, el saneamiento por vicios ocultos es un elemento natural de todo contrato oneroso, por el que se transfiere la propiedad, uso, posesión, goce o disfrute del bien, pero no es de la esencia del contrato por lo que la obligación puede ser disminuida o suprimida.

El autor Rozzónico establece en cuanto a su fundamento: “La obligación de saneamiento por vicios ocultos a cargo del transferente radica en la necesidad, por

²² Badanes Gasset, Ramón, Ob. Cit. Pág. 667.

una razón de moral, de buena fe, de probidad y de equidad de responder ante el adquirente por los perjuicios que sufre al no poder destinar el bien a la finalidad para la cual lo adquirió o por la disminución considerable de su valor para el fin de la adquisición como consecuencia de los defectos de los que adolece, y que fueron ignorados por el adquirente en el momento de la adquisición”.²³

El saneamiento por vicios ocultos tiene como fundamento la obligación del enajenante de responder por los defectos ocultos del bien que no permiten que el adquirente lo pueda destinar a la finalidad para la cual lo adquirió.

3.4 Requisitos

Para que los vicios ocultos generen la obligación de saneamiento a favor del adquirente, deben de concurrir ciertos elementos, los cuales se analizarán a continuación, estos son: a) Que los vicios sean ocultos; b) Que se hayan originado antes o en el momento de la transferencia; c) Que no se pueda utilizar para el uso que se pretendía o que disminuya su valor para los efectos de su uso. A continuación se analizarán individualmente cada uno de estos requisitos.

a) Que los vicios sean ocultos

Cuando el adquirente al momento de celebrar un negocio jurídico debe de analizar el bien o la cosa que es objeto de esa negociación, por simple prudencia se debe de

²³ Rozzónico, Luis María, Ob. Cit. Pág. 258.

analizar con la diligencia debida, puesto que si el vicio estaba de manifiesto y era susceptible de ser evidenciado sin necesitar conocimientos específicos, esté ya no puede considerarse un vicio oculto sino un vicio manifiesto o ostensible, por lo que no se podría reclamar saneamiento en estos casos, puesto que el adquirente debió de haber conocido del vicio.

Para la determinación de un vicio si este es oculto o manifiesto, se tendrían que tomar en cuenta circunstancias netamente personales, puesto que no es lo mismo que alguien que goza de buena visión compre un bien, a que un adquirente que esta miope lo haga, esto dificulta mucho la apreciación de vicios manifiestos o que están a la vista, pero la norma jurídica no atiende a circunstancias personales de apreciación o diligencia en estos negocios jurídicos, salvo para las personas que por oficio o profesión debiesen de conocer este tipo de vicios. El autor Borja Soriano establece: “La naturaleza de dichos defectos varía según la naturaleza de la cosa: es un vicio de construcción en una casa, un defecto de calidad en un objeto mueble, la pérdida de la facultad de germinar en granos adquiridos para siembras, etc.”²⁴

Al respecto el Artículo 1560 del Código Civil establece: “El enajenante no es responsable de los defectos o vicios manifiestos o que están a la vista, ni tampoco de los que no lo están si el adquirente, por razón de su oficio o profesión, debe fácilmente conocerlos, salvo el caso de que el enajenante haya declarado que la cosa la entregaba sin ningún defecto”.

²⁴ Borja Soriano, Manuel, Ob. Cit. Pág. 520.

De conformidad con este Artículo una persona que tiene los conocimientos necesarios y adecuados para una clase de bien, no podría reclamar saneamiento en virtud de vicios ocultos, ya que todos serian ostensibles de conformidad con sus conocimientos y labores. Verbigracia, Juan desea vender su automotor porque no lo necesita, Pedro que es mecánico de autos le compra el carro a Juan, y en el momento de comprarlo realiza una pequeña revisión superficial al automotor y este mismo determina que se encuentra en buenas condiciones, y realizan la compraventa. A las dos semanas el carro deja de funcionar por un problema que tenia hace varios meses. En este caso Pedro que es mecánico no podría intentar el saneamiento por vicios ocultos ya que la norma jurídica excluye esta posibilidad al considerar que una persona con conocimientos bastos, debe de cerciorarse de que se encuentre en óptimas condiciones, y si no lo realizó fue por mero descuido o desinterés.

Caso contrario sucedería si Juan le vende un automotor a Pedro y este le hace saber y en efecto declara que el carro no tiene ningún defecto y se encuentra en óptimas condiciones, Pedro que es mecánico no realiza ninguna revisión del auto, y a las dos semanas falla por un defecto que poseía antes de realizar la transferencia. El hecho de que Juan declarase que no tenía ningún defecto, faculta a Pedro para poder reclamar vicios ocultos y por lo tanto el saneamiento correspondiente, aunque este tenga los conocimientos necesarios para haberlo podido prever, pero la declaración de que no existe ningún defecto es la que en este caso tiene relevancia.

b) **Que se hayan originado antes o en el momento de la transferencia**

Los vicios ocultos que dan lugar al saneamiento son los existentes con anterioridad o simultáneamente con la transferencia de la propiedad, uso o posesión del bien, puesto que el transferente está obligado a transferir un bien que se encuentre libre de vicios que afecten la finalidad para la cual es adquirido.

El enajenante no está obligado a sanear por los vicios que se presenten con posterioridad, salvo que su origen se deba a una causa existente con anterioridad a la transferencia. Verbigracia, después de la adquisición de una casa se manifiesta el peligro de ruina o destrucción por vicios de construcción. Si se desarrollan vicios posteriormente se debe entender que estos corren a cargo del adquirente y no del enajenante, puesto que el enajenante va a responder únicamente por lo que pudo suceder cuando el bien estaba dentro de su esfera patrimonial hasta el perfeccionamiento del contrato que se trate.

El autor Bejarano Sánchez establece al respecto: “Si los vicios sobrevinieron cuando el objeto ya estaba en poder del adquirente, éste no podrá quejarse de ello, porque no podría atribuir responsabilidad alguna al transferente. La cosa se habría viciado cuando ya era suya, y, como dueño, deberá resentir y soportar los daños experimentados por sus cosas, amenos de que pueda atribuirlos a una conducta ajena”.²⁵

²⁵ Bejarano Sánchez, Manuel, Ob. Cit. Pág. 407.

c) Que no se pueda utilizar para el uso que se pretendía o que disminuya su valor para los efectos de su uso

Además de que este vicio debe ser oculto, este debe de ser grave, en el sentido de que vicio no puede ser cualquier imperfección insignificante, es decir que no cualquier vicio genera la obligación de sanear, solamente los que revisten de cierta gravedad o importancia. Por lo que deben de concurrir los dos supuestos del Artículo 1559: 1) que el vicio haga que la cosa sea impropia o inútil para uso a que se le destina; y 2) que disminuya este uso de tal modo que, de haberlos conocido el adquirente, no hubiera aceptado la cosa o el precio convenido.

Estos supuestos parecieren tener un enfoque subjetivo hacia el adquirente, ya que es el mismo el que determina si una cosa es defectuosa dependiendo de los motivos puramente personales, por lo que en algunas legislaciones extranjeras de ha delimitado en especial el segundo supuesto, puesto que seria algo imposible de determinar y es excesivamente subjetivo, pero estos se deben de probar ante los tribunales atendiendo al contrato y fin objetivo normal de la cosa o del bien del cual se trate.

La normativa tampoco exige que el bien sea inútil para toda finalidad a la que pueda destinarse, sino únicamente a aquélla para el cual fue adquirido, aun cuando pueda destinarse a otra finalidad. Los vicios que no revisten cierta gravedad como para disminuir el valor del bien, perjudicando por ejemplo su comercialidad, no generan la obligación de sanear, salvo que expresamente se haya ampliado la obligación de

sanear por la existencia de vicios que no son graves, como sería, por ejemplo, los defectos que disminuyan simplemente el aspecto agradable del bien. Tampoco debiesen de generar la obligación de sanear los vicios fácilmente reparables, salvo que el enajenante se niegue a ello, en cuyo caso debe proceder solamente la acción estimatoria, pues no sería razonable ir a la resolución del contrato por la presencia de un vicio que no inutiliza el bien o que no origina una importante disminución de su valor, pero nuestra legislación no establece nada con respecto a estos aspectos, por lo que se debe limitar a los dos supuestos.

El Autor Bejarano Sánchez establece al respecto: "Los vicios deben ser graves, a modo que disminuyan o supriman la utilidad de las cosas, todas las cosas se adquieren para que se presten a alguna utilidad o ventaja a su propietario o titular. Todas sirven objetivamente para algo, a cada especie de cosas le es inherente una utilidad objetiva. En Principio, debe atenderse al destino normal objetivo de las cosas para estimar su utilidad o inutilidad".²⁶

3.5 Acción estimatoria y redhibitoria

Como se ha establecido anteriormente fue en Roma, cuando los *edili curuli* (ediles curules), impusieron la *actio redhibitoria*, cuya consecuencia era la resolución del contrato con devolución del precio recibido por el vendedor, y alternativamente la *actio aestimatoriae* o *quanti minoris* que tenía como efecto la reducción del precio, manteniendo el contrato.

²⁶ *Ibidem*.



El Código Civil contempla estas dos figuras en su Artículo 1561, que literalmente establece: “Por los vicios ocultos de la cosa tiene el adquirente derecho de ejercitar, a su elección, la acción redhibitoria para que se rescinda el contrato, o la acción estimatoria para que se le devuelva del precio lo que la cosa vale menos”.

Sólo el adquirente puede determinar que acción le conviene más ejercer, ya sea rescindir el contrato a través de una acción redhibitoria, con el objeto de que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban antes de la transferencia, o en su caso una acción estimatoria, con el objeto de que se le devuelva parte del precio que el adquirente pago, ya que la cosa vale menos, y manteniéndose el contrato. Por lo que es menester analizar separadamente a estas acciones.

a) **Acción Estimatoria o quanti minoris**

Si el bien posee vicios ocultos y no es adecuado para el uso que se pretendía o para la cual fue adquirido, el adquirente puede optar por la acción estimatoria o quanti minoris (si es que no se opta por la acción por la redhibitoria), con el objetivo de que se le pague lo que el bien vale de menos, teniendo en cuenta la finalidad de su adquisición. En cuanto a adicionar a la demanda la indemnización de daños y perjuicios en virtud de que el enajenante conocía los defectos de la cosa, el Código Civil no lo establece claramente, puesto que el Artículo 1562 se refiere a la acción redhibitoria.



La acción estimatoria tiene carácter de indemnizatorio, pero el Código Civil no establece cual es el momento en que debe considerarse para efectos de pago, ya que bien puede considerarse el bien al momento de haberse celebrado el contrato, o bien cuando se ejerce la acción estimatoria ante un órgano jurisdiccional competente, o en el mismo momento en que el enajenante deba de hacer efectivo el pago mismo, con el fin de que el adquirente reciba lo que realmente pierde.

Para determinar el precio del bien o de la cosa con o sin vicios, se debe de atender a exámenes periciales o dictamen de expertos de conformidad con el Código Procesal Civil y Mercantil, debiendo los peritos u expertos tener en cuenta el uso, el destino del bien y la menor utilidad a causa de los vicios ocultos. Este tipo de asunto debe ventilarse en juicio ordinario, puesto que no se establece que deba realizarse en algún proceso mas breve o específico, por lo que se debe ventilar en el proceso tipo del derecho civil que es el juicio ordinario, tal y como lo establece el Código Procesal Civil y Mercantil en su Artículo 96.

La acción estimatoria o quanti minoris es el derecho que tiene el adquirente de acudir a un órgano jurisdiccional competente con el objeto de solicitar la modificación del contrato oneroso en donde se transfiere la propiedad, posesión, uso goce o disfrute de la cosa, en virtud de que recibió un bien con vicios ocultos y que por lo tanto vale menos.

El jurista Martínez Alarcón explica: “La acción estimatoria o quanti minoris consiste en la facultad que tiene el adquirente de exigir la disminución del precio de la cosa adquirida a la cantidad justa que se hubiere pagado en caso de querer retener el bien, a pesar de conocer los vicios, y que, en todo caso, fijarán los peritos”.²⁷

b) **Acción redhibitoria**

El adquirente puede optar por la rescisión del contrato cuando el bien que posee vicios ocultos no puede destinarse al uso al cual se habría previsto. La acción redhibitoria persigue deshacer el contrato, en cambio, con la estimatoria se mantiene el contrato, el cual es modificado en cuanto al valor de bien, por estar el transferente obligado a pagar al adquirente lo que el bien vale de menos por razón del vicio.

El autor Martínez Alarcón explica: “La acción rescisoria también se conoce como redhibitoria, de donde toman su nombre los defectos ocultos como vicios redhibitorios, y que consiste en terminar el contrato por causa imputable al enajenante en principio, esto lo obligaría a restituir las prestaciones que las partes se hubieren dado, y los gastos que el adquirente hubiere erogado para efectos de la adquisición. La rescisión es procedente en los vicios ocultos cuando se incumple con la obligación de garantizar la posesión útil del adquirente”.²⁸

²⁷ Martínez Alarcón, Javier, Ob. Cit. Pág. 266.

²⁸ *Ibíd.*

En la doctrina se discute sobre si la acción redhibitoria es de naturaleza rescisoria o resolutoria, ya que si bien ambas tienen los mismos resultados, es decir, dejar sin efectos el contrato celebrado, estas se originan de manera diferente, la rescisión es por causal existente al momento de la celebración del contrato y la resolución es por causal sobreviniente a la celebración.

Los peruanos De La Puente y Lavalle consideran que la acción a que da lugar los vicios ocultos es resolutoria, por entender que: “La naturaleza de la acción redhibitoria es que el adquirente debe estar en aptitud de hacer que el enajenante retome la adquisición de la cosa, sin desconocer por ello que el adquirente la haya tomado en el lapso comprendido entre la adquisición y la resolución, si bien la acción redhibitoria tiene su fundamento en la existencia de vicios al momento de efectuarse la adquisición, esa acción la plantea el adquirente en su condición de tal, es decir invocando el derecho que le da el haber adquirido la cosa, y ello sólo se justifica si se reconoce que la transferencia se ha producido”.²⁹

Muchos autores comparten la idea de que el vicio oculto tiene que existir antes o simultáneamente con el contrato y no con posterioridad, por lo cual debe considerarse como una causal de rescisión y no de resolución.

El Código Civil establece en el Artículo 1561 que el contrato se rescinde con la acción redhibitoria, lo cual considero atinado, puesto que los vicios deben de existir antes de la

²⁹ De La Puente y Lavalle, Manuel, **Estudios sobre el contrato privado**, tomo II. Pág. 469.



celebración del contrato por lo que se trata de rescisión y no de resolución de contratos.

Esta distinción entre rescisión y resolución, únicamente es para determinar tecnicismos jurídicos, ya en la práctica carece de relevancia, puesto que ambas tienen los mismos efectos, dejar sin efectos un contrato validamente celebrado retrotrayendo sus efectos al momento de su celebración.

En cuanto a los daños y perjuicios el enajenante está sujeto a solventarlos si este conocía los vicios que poseía el bien, al respecto el Artículo 1562 establece: "Si se probare que el enajenante conocía los defectos de la cosa, está obligado a indemnizar daños y perjuicios, además de restituir el precio. Si los ignoraba, no está obligado sino a la restitución del precio y al pago de los gastos del contrato si se hubieren causado".

Este Artículo se refiere únicamente a la acción redhibitoria, ya que si bien no lo establece de una manera taxativa, se puede inferir puesto que establece una restitución del precio, cosa que no es posible en una acción estimatoria puesto que se trata de la devolución de una parte del mismo y no de la totalidad. En la parte final del Artículo se termina de confirmar, puesto que establece una restitución del precio y los gastos del contrato, efectos propios de la rescisión del contrato y por lo tanto de la acción redhibitoria.

La acción redhibitoria se dilucida en juicio sumario a diferencia de la estimatoria, puesto que el Artículo 229 del Código Procesal Civil y Mercantil establece que se tramitaran en juicio sumario la rescisión de los contratos, y en la acción redhibitoria lo que se persigue es que en efecto el contrato de rescinda dejándolo sin efectos.

Es necesario recalcar que si se plantea ante un órgano jurisdiccional competente cualquiera de estas dos acciones, ya sea la estimatoria o la redhibitoria, no se podrá plantear la otra, es decir se tiene que optar por una de ellas y nunca por las dos. Si se plantean simultáneamente se puede atacar uno de los dos procesos por medio de una excepción de litispendencia y si se plantea una vez terminado el proceso de una de ellas, el Código Civil lo prohíbe taxativamente en su Artículo 1573 el cual establece: “La acción redhibitoria excluye la estimatoria, y viceversa; intentada una de ellas, el adquirente queda privado de la otra.”

c) Caducidad de las Acciones Estimatoria y Redhibitoria

Ambas acciones tienen un periodo de tiempo para poder ser interpuestas ante un órgano jurisdiccional competente, el Artículo 1572 establece; “La acción redhibitoria o la estimatoria deben deducirse dentro de los seis meses siguientes a la entrega de la cosa. Las mismas acciones, por los vicios ocultos de los animales, deberán ejercitarse dentro de los quince días de la fecha de su entrega al adquirente”.



Según este Artículo el plazo comienza, no desde la celebración del contrato o desde la fecha del descubrimiento del vicio, sino desde el día en que el enajenante entrega el bien y el adquirente lo recepciona, porque desde ese momento está en la posibilidad de examinarlo y apreciar la existencia de vicios ocultos. Descubiertos los vicios ocultos no hay razón para que no haga uso de su derecho de plantear una de las dos acciones prontamente, lo que justifica que el plazo de caducidad sea breve.

La razón de que estos plazos sean cortos es debido a que puede existir mala fe por parte de adquirente, por lo que se prefiere la brevedad para que esta institución no se desvirtúe, lo cual considero atinado pero no eficaz, puesto que no se realiza una distinción de los distintos tipos de bienes como los inmuebles y los muebles y por consiguiente distintos plazos para ambos, este tema se tratará en la parte final de esta investigación.

En cuanto al plazo de los animales es mucho más corto, puesto que en este caso se trata de algo que tiene vida, y que por lo tanto puede estar sujeto a cualquier cambio o enfermedad. Por lo que el plazo se ve reducido mucho más, previendo la posible mala fe por parte del adquirente.

En otras legislaciones como la italiana se establece como requisito esencial para poder interponer cualquiera de las dos acciones, que exista una denuncia o notificación por parte del adquirente hacia el enajenante. Esto es debido a que el enajenante puede devolver el precio que recibió o una parte del mismo sin tener que acudir a un órgano

jurisdiccional, simplemente apelando a la buena fe. En el Código Civil guatemalteco se contempla este supuesto sólo si el enajenante ha garantizado el buen funcionamiento del bien por un plazo determinado, esto se analizara en los casos especiales de vicios ocultos.

3.6 Casos especiales de vicios ocultos

El Código Civil establece ciertos casos especiales en los cuales se evidencian vicios ocultos, los cuales son de determinada naturaleza o se caracterizan por alguna circunstancia, y es por eso que se establecen disposiciones específicas para cada uno de ellos, a continuación se tratara de dar un a breve explicación a estos.

a) El enajenante sufre la pérdida de la cosa si perece como consecuencia de los vicios ocultos que padecía

El bien puede perderse a causa de los vicios ocultos que poseía, o por culpa propiamente del adquirente. En el primer caso, cuando el bien se pierde a causa de los vicios ocultos, recae sobre el enajenante, sin importar su buena o mala fe, ya que esto serviría en caso de una posible reclamación de daños y perjuicios.

Si el enajenante logra comprobar que la pérdida no fue a causa de los vicios ocultos sino de la culpa del adquirente, este ultimo sólo puede reclamar la reducción del precio,



el Artículo 1563 establece: “El enajenante sufre la pérdida de la cosa, si perece por los vicios ocultos que tenía; pero si prueba que la destrucción pudo evitarse y no se evito por culpa del adquirente, éste sólo tendrá derecho a la reducción del precio.”

b) Transferencia conjunta de bienes

El Artículo 1565 establece: “Enajenándose dos o más cosas conjuntamente, sea por un precio alzado o señalando a cada una su precio, el vicio de una sola da lugar al saneamiento de ella, pero no de las demás, a no ser que aparezca que el adquirente no habría recibido la cosa o cosas buenas sin la que resulte viciada, o que la cosa consista en un rebaño o partida de ganado y el vicio fuere una enfermedad contagiosa”.

Este Artículo se refiere en primer lugar a que cuando se transfieren dos o más bienes en conjunto, mediante un sólo contrato, y que sólo en uno de estos bienes o en alguno de ellos, pero no en todos, exista vicio redhibitorio, independientemente de que la contraprestación, ya sea que se haya fijado a precio alzado o ajustado individualmente, el vicio de cada uno da lugar solamente a su respectivo saneamiento, mediante la acción redhibitoria o la estimatoria, sin que la obligación se extienda a los otros en los que no existe vicio. Verbigracia, si en un mismo establecimiento se compro, en conjunto, dos motocicletas para donar uno a cada uno de mis dos hijos, y una de ellas adolece de vicios ocultos graves, en cambio el otro no presenta vicios de importancia, tengo derecho al saneamiento solamente del viciado, permaneciendo el contrato intacto con respecto al bien no viciado, sin importar que haya pagado un sólo

precio por las dos o un precio por cada una. El saneamiento sólo opera respecto del bien defectuoso, es decir, el vicio redhibitorio de cada uno de los bienes que conforman el conjunto adquirido da lugar solamente a su redhibición, pero no a la de los demás bienes en los que no existe vicio.

La excepción que contempla este Artículo se refiere al caso en que el adquirente no hubiese adquirido los bienes sanos sin el que adolece de vicio, ya que no puede destinarlos a la finalidad que contemplaba, lo cual se debe comprobar ante un órgano jurisdiccional competente. Por ejemplo, Pedro le compra 4 aros para su vehículo a Juan, pero a los días Pedro se percató de que uno de los aros está rajado por la mitad y es cuestión de tiempo que se parta y quede inservible. En este caso no tiene caso conservar 3 aros, y pedir la restitución del precio por uno, ya que estos bienes sólo funcionan en conjunto, como se podría ejemplificar con otros bienes como unos muebles para la sala, un par de guates, etc.

Estos supuestos se confirman con el Artículo 1566 el cual establece: "En la adquisición de un tiro, yunta o pareja de animales, o juego de otras cosas, se presume que el adquirente no habría aceptado una sola de ellas ni adquirido el juego incompleto aunque se hubiere señalado precio separado a cada uno de los animales o cosas que lo componen".



c) Vicios ocultos en los animales

Si a causa de un negocio jurídico se adquiere un animal, se deben de tomar consideraciones especiales, puesto que el Código Civil destina ciertos Artículos a regular este tipo de negocios, los cuales tienen disposiciones especiales o específicas para los mismos. Si se llegasen a observar vicios redhibitorios en algún animal el adquirente tiene un periodo de tiempo breve, que es el de 15 días que establece el Artículo 1572, el cual ya habíamos observado al tratar el tema de la caducidad de las acciones redhibitorias y estimatorias.

Si el animal llegase a morir dentro de los siete días siguientes a la entrega del mismo, se debe proceder con rapidez, puesto que se debe probar que la causa de la muerte fue por causa preexistente a la entrega del mismo, el Artículo 1567 establece al respecto: "Si el animal que se enajena muere dentro de los siete días siguientes a la entrega, procederá al saneamiento si el adquirente probare que la muerte se debió a enfermedad o causa anterior a la enajenación o a la entrega si ésta no fuere simultanea con la enajenación".

A pesar de los cortos plazos que contempla el Código Civil para con los animales, debido a la posible mala fe que pudiese tener el adquirente para con el enajenante y a lo susceptible que son estos para contraer enfermedades, el Artículo 1568 brinda una herramienta para poder atacar de nulidad los contratos que se realicen si los animales padecen enfermedades contagiosas o resultare inútil para el fin por el cual se

adquirieron si se expreso en el contrato. El efecto inmediato de la nulidad es que las partes deben restituirse recíprocamente lo que han recibido o percibido como consecuencia del negocio anulado, como lo establece el Artículo 1314 del Código Civil, por lo que en estos casos se cuenta con la facultad otorgada por ley para poder solicitar la declaración de nulidad sobre estos tipos de contratos, el Artículo 1568 establece: “No serán objeto de contrato los ganados y animales que padezcan enfermedades contagiosas. Cualquier contrato que se hiciere respecto a ellos será nulo. También será nulo el contrato de enajenación de los ganados y animales, si, expresándose en el mismo contrato el servicio o uso para que se adquieran, resultaren inútiles para prestarlo”.

El Artículo 1568 hace referencia a las enfermedades contagiosas por lo delicado que puede llegar a ser una situación de esta índole, Badenes Gasset comenta al respecto: “En la lista de los vicios redhibitorios, es decir, entre los vicios determinados por la ley o por los usos locales como redhibitorios, no entran nunca las enfermedades contagiosas. La característica del contagio marca una profunda división en las enfermedades de los animales. No es igual el perjuicio individual del comprador que adquirió un animal inservible, que el daño colectivo de una región que por la introducción de un animal contaminado de una enfermedad contagiosa, puede acabar en pocos días con su riqueza ganadera. El contagio de los ganados entre sí y particularmente el peligro que en la alteración de la salud del hombre pueden traer consigo, en determinados casos, tales enfermedades, tiene un carácter público”.³⁰

³⁰ Badenes Gasset, Ramón, Ob. Cit. Pág. 731.



También es importante tener en cuenta que en las ventas realizadas en ferias, sobre animales, el saneamiento no podrá tener lugar, el Artículo 1569 determina: “El saneamiento por los vicios ocultos de los animales y ganados no tendrá lugar en las ventas hechas en feria, ni en la de caballerías enajenadas como de desecho, salvo el caso previsto en la primera parte del Artículo anterior”.

La razón por la cual el saneamiento no tiene lugar en este tipo de lugares o eventos es porque se supone que existe una gran cantidad de personas es los mismos que son altamente conocedores sobre el tema, y están constantemente yendo y viniendo, comparando y juzgando, oyéndose y espíandose los unos a los otros, disputándose duro a duro la oferta del comprador.

En cuanto a las enajenaciones en caballerías denominadas de desecho se refiere a que cuando el enajenante denomina que un animal es de desecho, se esta refiriendo a que estos animales por ejemplo padecen por exceso de edad, enfermedad, pérdida de energías, o que lo enajena en concepto de deshecho, aun cuando no es de deshecho, por lo que el adquirente queda advertido que el bien que adquiere es defectuoso, por lo que carece del derecho al saneamiento por vicios ocultos. Entonces lo que en verdad debe de tomarse en cuenta es la expresión de desecho, ya que es una confesión clara y precisa de que el animal que se pretende negociar esta libre de una posible reclamación de saneamiento. Badenes Gasset establece al respecto: “Lo que libra de toda responsabilidad al vendedor no es el que las caballerías sean de deshecho, sino la manifestación expresa y clara de este carácter. Si no se hiciera esta

manifestación, la responsabilidad del vendedor no desaparecería, antes por el contrario, en ciertas circunstancias hasta se podría llegar a entender que había procedido con dolo”.³¹

d) **Saneamiento por existencia de servidumbres no aparentes**

Las servidumbres es el gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro predio de distinto dueño o para utilidad pública o comunal, de esta manera lo define el Artículo 752 del Código Civil, de igual manera hay que tener en cuenta que el inmueble a cuyo favor esta constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.

De igual manera se clasifican en continuas o discontinuas, aparentes o no aparentes, como lo determina el Artículo 754 del Código Civil, las aparentes se refiere a que son las que se anuncian por obras o signos exteriores dispuestos para su uso y aprovechamiento, y no aparentes, las que no se presentan signo exterior de su existencia.

En este caso, el adquirente se debiese se percatar de las servidumbres pasivas y aparentes en el predio sirviente, pero es obvio que las servidumbres pasivas no aparentes no las va a evidenciar si no es por una previa instrucción del enajenante, en este caso el Código prevé un plazo de tres meses para poder ejercer cualquiera de las dos acciones, con la salvedad de que este periodo de tiempo no empieza desde que

³¹ *Ibíd.* Pág. 730.

se realiza la entrega, sino que desde que tenga conocimiento de las misma. El Artículo 1570 establece literalmente con respecto a las servidumbres no aparentes: "Si la cosa enajenada fuere inmueble y resultare gravado con servidumbres no aparentes de las que no se dio noticia al adquirente al tiempo de contratar, puede éste ejercitar la acción de reducción del precio, si no prefiere la redhibición; pero deberá intentar aquella dentro de tres meses contados desde el día en que tenga conocimiento de la servidumbre."

e) Enajenación de bienes garantizados con buen funcionamiento

En el Artículo 1571 establece al respecto que: "Si el enajenante ha garantizado el buen funcionamiento de la cosa por un tiempo determinado y el resultare, durante su transcurso, defecto en el funcionamiento, debe el adquirente hacerlo saber a aquél dentro de los quince días siguientes al descubrimiento del defecto; y si el enajenante no procede a su inmediata reparación, podrá exigir el saneamiento".

Es tipo de pactos se realizan con frecuencia, mayoritariamente cuando se trata de ventas de maquinarias, la obligación de saneamiento por vicios redhibitorios es legal, el transferente está obligado a ella aun cuando no hubiere estipulación al respecto, en cambio, la obligación de saneamiento por la transferencia del bien con garantía de buen funcionamiento es netamente convencional. Esta garantía debe ser pactada y se debe referir al buen funcionamiento del bien y señalando el plazo respectivo en el cual se garantiza. En esta el Código Civil establece un plazo de 15 días para que el adquirente haga saber al enajenante del defecto, con el objeto de que este remedie el



defecto ya que este prometió su buen funcionamiento, si éste no procede a su reparación inmediata se podrá exigir entonces el saneamiento respectivo.

En este supuesto, el vicio no precisamente debe de ser oculto, puesto que se ha garantizado el buen funcionamiento, independientemente del defecto que posee.





CAPÍTULO IV

4. Disposiciones específicas de saneamiento en el Código Civil.

Como antes se ha mencionado el saneamiento se desarrolla en el libro quinto del Código Civil, el cual se denomina del derecho de obligaciones, el cual a su vez se subdivide en dos partes: la primera parte se denomina obligaciones en general y la segunda contratos en particular, el saneamiento se encuentra en la primera parte, en el título quinto, el cual establece las obligaciones provenientes de contrato, el capítulo contiene 31 Artículos y va desde el Artículo 1543 al 1573. Pero el Código establece casos específicos de saneamiento dentro de la segunda parte del libro quinto, es decir en los contratos en particular, por lo que es necesario examinarlos a cada uno de estos. Además de estos casos de saneamientos contenidos en estos contratos, existen disposiciones en cuanto a saneamiento en el libro tercero del Código Civil, de la sucesión hereditaria, en específico en cuanto a la partición de la herencia.

4.1 Casos específicos de saneamiento previstos por el Código Civil

Los contratos poseen determinadas características propias que los hacen diferenciarse de los demás, por lo que el Código Civil además de desarrollar la institución del saneamiento propiamente, incluyó disposiciones particulares de saneamiento en alguno de estos contratos, los cuales son: el contrato de sociedad civil, el de compraventa, permuta, donación, arrendamiento, mutuo, obra, transacción, y sobre la

partición de la herencia la cual forma parte del libro tercero. A continuación se examinara cada uno de estos, con el objeto de establecer similitudes y disposiciones especiales dadas a cada uno de estos contratos.

4.1.1 Contrato de sociedad

Es menester recordar que se trata de la sociedad civil la que se analiza en este particular caso y no de sociedades mercantiles, puesto que tienen disposiciones diversas que las hacen diferenciarse.

La sociedad como lo establece el Artículo 1728 del Código Civil, es un contrato por el que dos o más personas convienen en poner en común bienes o servicios para ejercer una actividad económica y dividirse las ganancias.

El Artículo con relación al saneamiento es el 1745 que establece: "Cada socio está obligado a entregar y sanear a la sociedad la cosa que prometió".

En el contrato de sociedad, los socios deben hacer aportación de bienes o capital para poder alcanzar objetivos comunes y formar parte de la misma entidad que tendrá personalidad jurídica propia y diferente a la de los socios. Verbigracia, Pedro aporta a la sociedad un bien inmueble, y a raíz de esta aportación se convierte en un socio de la misma, pero la sociedad sufre la evicción del inmueble aportado por Pedro, por lo que éste debe de responder a la sociedad y sanear a favor de la misma. La sociedad que

ha obtenido su personalidad jurídica legalmente es la que acciona ante un órgano jurisdiccional competente, puesto que el bien que este entrego a la misma le da la calidad de socio, y este bien forma parte del patrimonio de la sociedad, por lo que al verse desposeída del bien eviccionado se ve perjudicada y se le considera como adquirente.

4.1.2 Contrato de compraventa

Este contrato nos ha permitido ejemplificar la mayoría de situaciones de saneamiento durante esta investigación, y fue a raíz de este contrato que históricamente la institución del saneamiento empezó a surgir y afianzarse como una herramienta de uso contractual, para posteriormente afianzarse y evolucionar a lo legal. Como se ha determinado, en otros países como Francia, la institución del saneamiento se desarrolla únicamente en el contrato de compraventa, y sus disposiciones se aplican a todos los demás contratos, esto obedece a que fue en este contrato que esta institución tuvo sus primeros antecedentes y se desarrollo. El Código Civil que regula el saneamiento en un apartado aparte dentro de las obligaciones en general, pero existe una disposición referente a saneamiento dentro de este contrato.

El Código Civil define este contrato en su Artículo 1790 y establece: "Por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio del dinero".

Con relación al saneamiento el Código Civil en su Artículo 1809 establece: “El vendedor está obligado a entregar la cosa vendida y a garantizar al comprador la pacífica y útil posesión de la misma. La entrega se hará en el lugar señalado en el contrato, y a falta de convenio, en el lugar en que la cosa se encuentre al tiempo de la venta”.

En este Artículo se hace referencia al saneamiento en el primer párrafo, y obedece a una manera de tratar de recalcar que la obligación de saneamiento es un derecho que tiene el adquirente por ley y a su vez la obligación del vendedor de garantizar la pacífica (evicción) y útil posesión (vicios ocultos) de la cosa. Este recalque puede obedecer a que fue a través de este contrato que se inicio y se perfecciono esta institución, como antes se ha establecido, y aun existen estos resabios dentro del propio contrato de compraventa.

4.1.3 Contrato de permuta

El Artículo 1852 del Código Civil define el contrato de permuta de la siguiente manera: “La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes transmite la propiedad de una cosa a cambio de la propiedad de otra. Cada permutante es vendedor de la cosa que da y comprador de la que recibe en cambio; y cada una de las cosas es precio de la otra. Este contrato se rige por los mismos principios del contrato de compraventa, en lo que fueren aplicables.”



Con relación al saneamiento, el Artículo 1854 establece: “El permutante que sufra evicción de la cosa que recibió, o que la devuelva en razón de sus vicios, puede reclamar a su elección, la restitución de la cosa que dio, si se halla aún en poder del otro permutante, o el valor de la cosa que se le hubiese dado en cambio, con el pago de daños y perjuicios”.

En este contrato los permutantes transmiten la propiedad de una cosa, haciéndose vendedores y compradores a la vez y recíprocamente, por lo que en el momento de que una de ellas sufra evicción o vicios ocultos, esta facultado para solicitar la devolución del bien que dio a la otra parte, suponiendo una rescisión de contratos, salvo que el bien se encuentre dentro de la esfera patrimonial de otra persona, en cuyo caso sólo se podría reclamar el valor de cosa junto con los daños y perjuicios.

4.1.4 Contrato de donación

Por este contrato una persona transfiere a otra la propiedad de una cosa, a título gratuito, como lo establece el Artículo 1855. Lo especial de este contrato se desprende en que la obligación de sanear no existe, es decir el donatario no puede intentar saneamiento contra el donante, salvo si la donación fuese onerosa o remuneratoria. El Artículo 1859 establece al respecto: “El donatario se subroga en todos los derechos y acciones que en caso de evicción corresponderían al donante. Este, en cambio, no queda obligado al saneamiento de las cosas donadas, salvo si la donación fuere

onerosa o remuneratoria, en cuyo caso responderá el donante de la evicción hasta la concurrencia del gravamen”.

En el primer supuesto de la norma, se refiere a que el donatario esta legitimado para poder ejercer todos los derechos y acciones que correspondan al donante, en caso de que este sea demandado en juicio por evicción, por parte de un tercero que pretenda mejor derecho. El donatario que acepta la donación se subroga en cuanto a derechos y acciones que pudiesen corresponder al donante, con el fin de que este sea el que haga valer los medios legales en el momento en que se intente la evicción, esto obedece a la naturaleza de este contrato.

En cuanto al segundo párrafo del Artículo en mención, establece que el donante no queda obligado a sanear por las cosas donadas, y esto obedece a que se entiende que el donatario en realidad no ha perdido nada, y es que el donante ha a puesto a título gratuito parte de sus bienes a favor del donatario. En otras legislaciones la obligación de sanear se extiende a los títulos gratuitos y onerosos por igual, por lo cual el donante debe indemnizar por todos los perjuicios causados al donatario. En principio pudiese parecer un acto de ingratitud que el donatario accione por saneamiento en contra del donante, esto puede obedecer a que el donatario ha realizado gastos en el mismo como las mejoras, gastos del juicio, impuestos, gastos de contrato, etc., y se puede suponer que el donante sabia que existían motivos para que un tercero diera inicio a la evicción, y en vez de esperar a dilucidar el asunto prefirió donar el bien. Esta situación no se da en nuestra legislación, salvo que la donación fuere de tipo onerosa o

remuneratoria, en cuyo caso el donante sólo responderá en virtud de la obligación primitiva hacia con el donatario y no de el restante que se considera donado.

4.1.5 Contrato de arrendamiento

El Código Civil en su Artículo 1880 en su primer párrafo define a este contrato como:

“El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado”.

En cuanto al saneamiento, el Código Civil en este contrato lo estipula dentro los derechos y obligaciones del arrendador, en específico en su Artículo 1901, el cual trata de las obligaciones del arrendador, y se encuentra en los incisos 1º, 2º y 5º, los cuales establecen: “Artículo 1901: El arrendador está obligado:

- 1º A poner en conocimiento del arrendatario, en el acto de celebrarse el contrato, los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y gravámenes que puedan perjudicarle;
- 2º A mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento;
- 5º A defender el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella;”

En cuanto al primer inciso, el arrendatario debe de poner en conocimiento de todos los desperfectos que posea la cosa, así como las limitaciones y gravámenes que esta pueda tener. El objeto de la misma es que el arrendante no se vea sorprendido por

estos, y este pueda destinar el bien al fin que había previsto para con el bien objeto de arrendamiento.

En cuanto al segundo inciso se refiere a la posesión pacífica que debe de garantizar el arrendador, puesto que él es el dueño del bien y por lo tanto debe de salvaguardar los derechos del arrendatario, ya que este paga por ese uso o goce.

En el quinto inciso se pretende de que el arrendador defienda los derechos que posee sobre la cosa ante algún tercero que pretenda ostentar mejor derecho, y esto con el fin de que el que el arrendatario pueda hacer el uso y goce de la cosa mientras se cumple el plazo estimado por las partes para darle fin al contrato. Lo que se pretendió con estos incisos es que el arrendador garantice al arrendatario el uso y disfrute de la cosa sin ningún inconveniente, sin que se vea sorprendido por algún vicio oculto que haga inútil la cosa o que el precio de arrendamiento valga menos, y que no se vea sorprendido por algún tercero que pretenda ejercer mejor derecho mientras dure el plazo del arrendamiento.

4.1.6 Contrato de mutuo

El contrato de mutuo se encuentra definido por el Código Civil en su Artículo 1942, y este estipula: "Por el contrato de mutuo una persona entrega a otra dinero u otras cosas fungibles, con el cargo de que se devuelva igual cantidad de la misma especie y calidad".

Cuando se refiere a cosas fungibles, se refiere a cosas que se pueden sustituirse por otras, que comparten un carácter y valor similar, desempeñan las mismas funciones en razón de la equivalencia de ambas.

En cuanto a la disposición de saneamiento, el Artículo 1944 establece: "El mutuante es responsable de los daños que sufra el mutuario por la mala calidad o vicios ocultos de la cosa prestada, si conoció los defectos y no le dio aviso oportunamente. No se reputan vicios ocultos los que el mutuario ha podido conocer por él mismo".

El Artículo 1945 complementa el Artículo anterior estableciendo: "Si el mutuante ignoraba los vicios ocultos de la cosa, sólo está obligado a sufrir la reducción proporcional de su valor".

En un primer término el Artículo 1944 determina que si el mutuante o acreedor tenía conocimientos sobre los defectos que poseía la cosa prestada, este deberá de soportar los daños que se le pudieron haber causado al mutuario o deudor si este no dio aviso oportunamente. Pero si este los ignoraba, sólo está sujeto a sufrir una reducción en su precio, como lo establece el Artículo 1945.



4.1.7 Contrato de obra o empresa

El Código Civil define este contrato en su Artículo 2000, y establece: “Por el contrato de obra o empresa, el contratista se compromete a ejecutar y entregar una obra que le encarga otra persona, mediante un precio que ésta se obliga a pagar”.

En cuanto a la disposición propia del saneamiento, el Artículo 2014 establece: “Si requerido el dueño de la obra para recibirla no concurre el día señalado o no hace, al recibirla, los reparos o reservas del caso, se entenderá que la recibe a su entera satisfacción, excepto en cuanto a vicios o defectos ocultos y a la responsabilidad especial relativa a la construcción de edificios”.

Aunque el dueño no comparezca el día en que tiene que recibir la obra, los vicios ocultos no hubiesen podido ser evidenciados por este aunque estuviese presente ese día, puesto que estos se evidencian con posterioridad. La ley hace esta reserva en el entendido de que el dueño podría resultar gravemente perjudicado, ya que si bien la obra puede parecer estar bien, puede existir el riesgo de que una columna este mal construida y se dañe la construcción de una manera grave por ejemplo. En cuanto a la responsabilidad especial relativa a la construcción de edificios el Artículo 1671 establece: “El propietario de un edificio es responsable del daño o perjuicio causado por la ruina total o parcial del mismo. Si la ruina se debió a defecto de construcción, la responsabilidad del dueño será solidaria con la del constructor, pero el propietario

podrá repetir contra aquél para reembolsarse de lo que hubiere pagado por los daños o perjuicios sufridos”.

4.1.8 Contrato de transacción

El Artículo 2151 del Código Civil define a este contrato de la siguiente manera: “La transacción es un contrato por el cual las partes, mediante concesiones recíprocas, deciden de común acuerdo algún punto dudoso o litigioso, evitan el pleito que podría promoverse o terminan el que está principiando”.

Con referencia a la institución del saneamiento el Artículo 2157 establece: “Ha lugar el saneamiento en las transacciones, cuando una de las partes da a la otra alguna cosa que no era objeto de la disputa”.

El fin de este contrato es dar una resolución recíproca a una situación dudosa o litigiosa, cediendo cada una de las partes para cumplir con esta finalidad, si se diera una demanda de una de las partes, habiendo suscrito este contrato, la otra puede interponer una excepción de transacción para destruir las pretensiones de la parte que demanda, tal y como establece el Artículo 116 del Código Procesal Civil y Mercantil. Por lo que la norma prohíbe reclamar el saneamiento para con los bienes objeto mismo de éste contrato, y no así con otras cosas que no son el objeto mismo de la disputa.



4.1.9 Partición de la herencia

En virtud de un proceso sucesorio se le adjudica la propiedad de los bienes del causante a los coherederos, por lo que estos una vez adjudicados los mismos, están facultados para realizar la partición de los bienes para ser propietarios exclusivos de los mismos, tal y como establece el Artículo 1108 del Código Civil: “La partición legalmente hecha, confiere a los coherederos la propiedad exclusiva de los bienes que les hayan sido adjudicados”.

Los Artículos 1109, 1110 y 1111 estableces disposiciones con respecto al saneamiento, por lo que es necesario analizarlos detenidamente. El Artículo 1109 establece: “Los coherederos están obligados recíprocamente a indemnizarse en caso de evicción de los bienes repartidos”. Los herederos una vez repartidos los bienes del causante, pueden sufrir de un caso de evicción por una causa preexistente a la repartición de los mismos, por lo que el heredero eviccionado se vería afectado en su derecho y los demás se ven obligados a indemnizarle. Esta indemnización debe hacerse por los coherederos de acuerdo a la proporción de sus cuotas hereditarias de acuerdo al Artículo 1111 del Código Civil.

Esta obligación de indemnizar al heredero que sufrió la evicción cesa cuando se ha pactado expresamente al momento de hacerse la partición, o por causa posterior causada por culpa del que la sufre, como lo establece el Artículo 1110.



CAPÍTULO V

5. Consideraciones para mejorar el alcance de la institución del saneamiento.

La institución del saneamiento en el Código Civil se encuentra desarrollada en muy pocos Artículos y algunas de sus disposiciones no se adecuan de acuerdo a las necesidades y condiciones actuales, resultan ambiguas en consideración de otras legislaciones que han adecuado esta institución y les permite alcanzar una mayor seguridad jurídica dentro de sus ordenamientos legales.

5.1 Análisis general del saneamiento.

En el desarrollo de esta labor investigativa, se ha puesto en manifiesto la evolución que ha tenido esta institución a través de la historia, surgiendo en Roma y afianzándose en los Códigos Civiles de varios países que comparten esta influencia. El saneamiento cambio de ser una obligación contractual a una legal, en el entendido que las leyes son las responsables de robustecer las garantías mínimas en las cuales se desenvuelven los negocios jurídicos, en beneficio de la colectividad.

El Código Civil guatemalteco regula esta institución en treinta y un artículos, y en estos se desarrolla la institución de una manera básica, puesto que si bien cumple con su finalidad, existen cuestiones que pueden mejorar en cuanto alcance y en cuanto a la técnica. En especial las cuestiones que son susceptibles de mejorar son referentes al



saneamiento por vicios ocultos, puesto que existen otras consideraciones, tipos de vicios, y tipos de bienes, que hacen de esta algo amplio y de difícil consideración. En cuanto al saneamiento por evicción, no es tan complejo, puesto que todo se desprende de la acción de una tercera persona frente a un órgano jurisdiccional, y se trata de regular cuestiones relativas al proceso, lo que se puede reclamar, si existió o no mala fe, etc.

El saneamiento por vicios ocultos es de aplicación para todos los tipos de bienes, y el Código Civil desarrolla algunos Artículos que hacen referencia a cuestiones sobre animales específicamente, esto se debe a sus cualidades especiales. Los negocios jurídicos sobre animales son de suma importancia, pero existen otros bienes que también merecen tener más desarrollo, como los inmuebles. Sería ideal que este tipo de bienes tuviesen un plazo de reclamación más adecuado, y si el Código Civil contempla un plazo específico para animales, se debiese de regular uno también para inmuebles o edificaciones, que son más cuantiosos.

En el desarrollo de este capítulo, se pretende fortalecer este análisis tomando en cuenta otros puntos de vista y otras legislaciones, que han logrado una evolución de esta institución, la cual la hace estar a la vanguardia y en consideración con necesidades actuales. Como lo he explicado antes, esto es en referencia al saneamiento por vicios ocultos, puesto que es el que más cuestiones suscita.

5.2 Falta de cualidades prometidas.

La falta de cualidades prometidas se equipara a los vicios ocultos en otros ordenamientos jurídicos, en otras palabras, existe la obligación de sanear por la manifestación en el bien de vicios ocultos o por la falta de cualidades prometidas por el enajenante, y que el adquirente no ha podido detectarlas en el momento de la adquisición, siempre que esos vicios o falta de cualidades prometidas impidan que el bien realice el fin a que está destinado.

Estos distinguen de las cualidades normales u ordinarias con las cuales se identifica al bien, objeto del contrato, como caballo negro o blanco, automóvil de dos o de cuatro puertas, como computadora, una casa, en las cuales el enajenante no puede entregar una cosa por otra, y si lo hiciese se puede recurrir a acciones que fuercen su cumplimiento o que rescindan el contrato.

Otra cosa son las cualidades prometidas por el enajenante, verbigracia, que el automóvil recorre setenta kilómetros por galón de gasolina, una casa es capaz de soportar un sismo de nueve grados en la escala de Richter, la motocicleta puede alcanzar trescientos kilómetros por hora, la computadora tiene el procesador más veloz del mercado, cuando en realidad tiene uno de normal capacidad, etc.

La prescencia en el bien de vicios ocultos o de ausencia de cualidades prometidas da la pauta para que el adquirente pueda escoger entre la acción redhibitoria o la acción

estimatoria. La ley les equipara, falta de cualidades prometidas a los vicios ocultos. Existe la obligación de sanear en ambos casos, siempre que el adquirente no ha podido detectarlas en el momento de la adquisición, siempre que esos vicios o falta de cualidades impidan que el bien realice el fin a que está destinado.

Si el bien reúne las cualidades esenciales para identificarlo en su género o especie, pero a pesar de ello le falta algunas cualidades prometidas por el enajenante que incide sobre la aptitud del bien para poder ser destinada a la finalidad para la cual fue adquirido, esta falta es un vicio que da lugar a que el adquirente opte por alguna acción concerniente a vicios ocultos. Las declaraciones genéricas sobre las cualidades de los bienes no pueden generar la obligación de sanear, sino las cualidades explícitamente aseguradas por el enajenante, que den valor al bien o lo hagan apto para la finalidad de la adquisición.

El autor argentino Borda sostiene: "filosóficamente se puede distinguir entre vicio redhibitorio y cualidades prometidas. El vicio redhibitorio es un defecto del que normalmente carecen las cosas de esa especie o cualidad. Defecto de cualidad prometida no constituye una anomalía natural, sino la falta de cierta cualidad que diferencia esas cosas de las demás de su especie. Si se vende un automóvil nuevo que no da más de 50 kilómetros por hora, tiene un vicio redhibitorio, porque el normal es que de 100 a 120 kilómetros; si en cambio se promete que da 200, como esa no es una cualidad normal, se trata de un defecto de cualidad prometida. Pero desde el ángulo jurídico, la distinción no parece justificarse, porque en ambos casos lo que está en

juego es una condición o cualidad de la cosa que el comprador tiene derecho a esperar conforme a la buena fe, sea porque normalmente la cosa vendida la tiene, sea porque el contrato lo ha asegurado".³²

Otro punto de vista posee el Código Civil italiano, ya que las cualidades prometidas junto con las esenciales son unificadas, y dan la pauta a una posible resolución de contrato por incumplimiento y no de saneamiento por vicios ocultos.

La falta de cualidades prometidas que se encuentran contempladas en otras legislaciones incrementan el alcance jurídico del saneamiento por vicios ocultos, pues el adquirente puede que haya adquirido un bien por la astucia del enajenante, quien ha magnificado el alcance o calidad del bien que vende, por lo que la ley ampara al adquirente para que pueda elegir entre la acción redhibitoria y la estimatoria ante esta posible falta de buena fe al momento de realizar el contrato. Ya que como se ha mencionado, en los vicios ocultos o redhibitorios la falta de buena fe incide para una posible una posible reclamación por daños y perjuicios, pero es más factible que el enajenante actué de buena fe ya poco sabía sobre el vicio, puesto que no es un experto para poder preverlo o conocido, en la falta de cualidades prometidas el enajenante pareciese que actúa generalmente con mala fe, puesto que afirma una cualidad que no se da, es decir crea una cualidad para poder hacer llamativo el bien para el adquirente. Si bien la falta de cualidades prometidas pudiesen intentarse solventar en otro tipo de juicio como el de nulidad, alegando error en el objeto o dolo, resulta difícil probar este tipo de cuestiones puesto que el bien cumple con todas la

³² Borda, Guillermo, **Manual de contratos**. Pág. 224.

especificaciones normales del bien, pero el efecto de la misma no puede ser del todo deseado, puesto que el adquirente puede que se sienta bien con el bien que adquirió pero desea que se le devuelva parte del precio por pensar que vale menos a causa de la cualidad prometida inexistente. La falta de regulaciones de este tipo hace que se tengan que acudir a otras figuras civiles para tratar de solventar el problema, la adecuación de normas que cumplan con los supuestos verdaderos de una institución la hacen ser más desarrollada y acorde para solventar situaciones que son propias.

Por lo que una posible inclusión en el Código Civil guatemalteco coadyuvaría a fortificar los negocios jurídicos haciéndolos más seguros y confiables, brindando una herramienta más en contra de mala fe que pueda tener un enajenante para con el adquirente, amparándolo ante las posibles falsas promesas de calidad que se realicen para con un bien, ampliando de esta manera el deber de garantía por parte del enajenante.

5.3 Necesidad de incrementar el plazo de seis meses para accionar por vicios ocultos en relación a los bienes inmuebles.

Como ya se ha establecido el plazo para accionar por vicios ocultos es de 6 meses de acuerdo al Artículo 1572, para poder ejercer la acción redhibitoria o estimatoria, en caso de ser animales deberán ejercitarse estas mismas acciones en un plazo de 15 días de la fecha de su entrega al adquirente. De esta norma se pueden observar dos plazos distintos, uno en específico para los animales y otro general para todos los

demás tipos de bienes. Si bien existe una gran clasificación de bienes, se debiese de adecuar además de la distinción en el plazo de animales, la de los bienes inmuebles, o con respecto a las viviendas en específico, puesto que este tipo de bienes no permite desplazamiento de acuerdo a su clasificación doctrinal, lo que hace diferenciarse de manera sustancial a los bienes muebles. Los bienes muebles sufren desgaste mayoritariamente por su uso continuo y su desplazamiento, los bienes inmuebles como las viviendas permanecen por mucho tiempo, salvo problemas de construcción, o desgaste excesivo del tiempo de acuerdo a los materiales que se utilizaron. Por ejemplo, la vida útil de un automóvil no es igual a la de una casa o vivienda, por lo que el plazo de los 6 meses resulta ser insuficiente para una vivienda, puesto que no se ponen en evidencia todos sus defectos o problemas de inmediato a diferencia de un automóvil, ya que en éste si el motor realiza un ruido extraño o no arranca se sabe de inmediato que sufre un desperfecto, en cambio una columna dentro de una vivienda puede que posea vicios ocultos y no se evidencia hasta meses o años después, perdiendo así la posibilidad de poder plantear la acción de saneamiento por vicios ocultos ante un órgano jurisdiccional competente.

En caso de que estos 6 meses transcurran después que se realice el contrato oneroso y se detecta un vicio oculto dentro de la construcción, ya no se puede recurrir a la institución del saneamiento para poder dilucidar responsabilidades concernientes a este vicio oculto. Si en efecto este es el caso, y en el plazo de los seis meses no se ha podido acudir a los tribunales, quedará la opción de reclamar judicialmente al enajenante, pero por motivos generales relacionados con el contrato o con el negocio

jurídico, y no concretamente por defectos o vicios ocultos. Lo que hace que la institución del saneamiento por vicios ocultos se vea limitada aun plazo muy pequeño con relación a este tipo de bienes, ya que si bien el código realiza una distinción de plazos con relación a los animales, bien se podría realizar un plazo en específico para los bienes inmuebles estirando o expandiendo el plazo de seis meses a uno mayor.

En algunos países como España, esta consideración en el plazo se ha extendido dentro de su Código Civil y se ha expandido a leyes específicas sobre organización de edificaciones, permitiendo un mayor alcance a las disposiciones de saneamiento, dependiendo de cuantos años posea el inmueble, verbigracia, los inmuebles con más de diez años de construcción quedan supeditados a los seis meses que establece el Código, y las viviendas con menos de diez años la ley específica les impone disponer de un seguro sobre distintos tipos de vicios ocultos, denominándoles “responsabilidad de saneamiento”.

Esta responsabilidad de saneamiento versa sobre aspectos puntuales que posibilitan el plazo de acuerdo al tipo de vicio que se encuentre en la vivienda o construcción. Por lo general se dividen sobre tres tipos de vicios ocultos, los cuales poseen plazos que se adecuan a cada uno de ellos, el primer plazo es de un año y versa sobre los elementos de acabado de las obras, el segundo plazo es de tres años y corresponden a condiciones de habitabilidad (condiciones de salubridad, protección contra el ruido, etc.) y por último un plazo de diez años referentes a posibles vicios ocultos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de



carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio o vivienda. Si bien este último plazo pareciese ser un tanto excesivo, podría considerarse acertado puesto que los vicios ocultos que comprende son de suma importancia para las viviendas o construcciones, ya que pueden comprometer la estructura completa y causar daños cuantiosos, disminuyendo el valor del inmueble de manera considerable, obteniendo como resultado el perjuicio al adquirente. Estos plazos sirven para poder evidenciar los vicios ocultos, ya que existe un periodo de dos años para poder interponer la acción, por lo que el derecho para poder reclamar saneamiento por vicios ocultos es amplio para el adquirente. Estas disposiciones favorecen a una mejor calidad en los inmuebles, y se aplican tanto a negociaciones aisladas como en masa, fortaleciendo la seguridad jurídica de este tipo de negociaciones en cuanto a estos bienes.

Los vicios ocultos que se presentan son generalmente asociados con una mala técnica de construcción que difícilmente pueden evidenciarse en los primeros seis meses si se trata de bienes relativamente recientes, a diferencia de una vivienda o construcción más antigua la cual prueba su resistencia y buenos cimientos por el mismo hecho del tiempo. Esta diferenciación de tiempo delimita el plazo de saneamiento estableciéndose de acuerdo a un criterio más acertado en base a las características de los bienes inmuebles, como se había mencionado anteriormente, estos por su naturaleza no se desplazan, y sus efectos de deterioración son más lentos, por lo que una persona con conocimientos limitados sobre la materia le sería muy difícil o

imposible ponerlos en evidencia en tan corto periodo de tiempo aun si se poseen los conocimientos necesarios.

Un defecto de este tipo se pone en manifiesto de manera lenta durante el transcurso del tiempo, o de acuerdo a circunstancias externas muy puntuales, como cuestiones climatológicas, verbigracia, una persona compra una casa en temporada de verano, y esta pareciese estar en buenas condiciones, cuando llega temporada de invierno este se retrasa más de lo acostumbrado y no llueve sino hasta ocho meses más tarde, cuando esto sucede el adquirente se percata de que todo el techo tiene goteras y la reparación sería bastante cuantiosa, este vicio oculto se puso de manifiesto ocho meses después de haber realizado el negocio jurídico, por lo que una reclamación de saneamiento en contra del enajenante se vería imposibilitada por el plazo de reclamación.

Como se ha explicado anteriormente, la razón de que este plazo sea corto, es porqué se deduce que en un plazo largo, puede existir mala fe por parte de adquirente, en perjuicio del enajenante, por lo que se prefiere la brevedad para que esta institución no se desvirtúe. Lo que me parece en parte acertado, ya que no se puede dejar al enajenante un gran periodo de tiempo, puesto que el deber de garantía sería muy extenso por lo que haría poco funcional para el enajenante realizar este tipo de contratos. La extensión en el plazo de seis meses se justifica en la distinción de los tipos de bienes, ya que el enajenante estará sujeto al plazo de seis meses en bienes que por su naturaleza este plazo se hace adecuado, y extendiéndose a bienes de

distintas características en los cuales este plazo resulta ser muy breve e insuficiente. El código realiza disposiciones y plazos específicos para con los animales, por lo que realizarlo para otros tipos de bienes como los inmuebles pareciera adecuado puesto a que este tipo de bienes son más cuantiosos y podrían considerarse de mayor relevancia para el tráfico de bienes de acuerdo a circunstancias actuales.

Por lo que la viabilidad de extender este plazo en cuanto a bienes inmuebles, pareciese estar justificado, y en vez de seis meses se establezca un año como mínimo para poder reclamar ante un órgano jurisdiccional la cuestión relativa al saneamiento por vicios ocultos, fortaleciendo este tipo de negociaciones y convirtiéndolas en más seguras, puesto que establecer un plazo más extenso permite al adquirente una mayor protección a sus intereses, y el enajenante debe responder únicamente por los vicios que poseía el bien antes o en el momento de realizar el contrato oneroso, por lo que el plazo es necesario únicamente para poder evidenciar o para que se manifieste un posible desperfecto, y que sean los expertos en el tema dentro de un juicio, los que dictaminen el momento en el cual sobreviene el desperfecto o el vicio oculto.

En el supuesto de que se llegase a ampliar este plazo, el adquirente se vería favorecido porque se amplía el deber de garantía de posesión útil, por parte del enajenante, obteniendo una protección más adecuada por parte de la figura del saneamiento por vicios ocultos. Y el enajenante no se ve inmerso dentro de un plazo demasiado extenso que pueda prestarse o facilitar un acto de mala fe del adquirente.



Como se ha establecido, países como España que han decretado leyes específicas sobre ordenación de edificación, ampliando el plazo de responsabilidad en el saneamiento por vicios ocultos, obedecen a determinados motivos, como la falta de regulación adecuada que verse sobre edificaciones e inmuebles, básicamente establecidas en el Código Civil, este cuerpo normativo adolece de ciertas lagunas jurídicas y carece de consideraciones justas para la protección del adquirente en este tipo de negocios. La sociedad demanda cada vez más con respecto a la calidad de las estructuras, tanto en cuestiones de seguridad, calidad y habitabilidad, por lo que el destino del bien debe ser el buscado por el adquirente, haciendo que el bien sea destinado para lo que fue adquirido.

Este tipo de normas demuestran que la ampliación de la protección del saneamiento por vicios ocultos es viable cuando se especifican a los bienes de características especiales como las edificaciones, las cuales se contemplan como bienes inmuebles. Lo que nos permite inferir que la ampliación del plazo es sólo uno de los pasos para una verdadera mejora dentro la institución del saneamiento, otorgándole mayor importancia en beneficio de la calidad de los bienes y de la protección de una persona que ha adquirido los mismos.



CONCLUSIONES

1. En muchos países el saneamiento por vicios ocultos suscita varias cuestiones, puesto que es uno de los aspectos de los contratos que más debate representa, tanto en la doctrina, como en la práctica de los tribunales. En el sistema jurídico guatemalteco esta institución se encuentra relativamente en desuso, puesto no hay una regulación a la vanguardia que permita expandir el campo de aplicación del saneamiento por vicios ocultos.
2. El Código Civil no dispone de una clasificación adecuada para los bienes con relación al saneamiento por vicios ocultos, ya que sólo hace distinción con respecto a los animales, lo cuales poseen disposiciones propias y distintas, por lo que una clasificación más adecuada se adaptaría mejor a las necesidades actuales que se necesitan.
3. El plazo para interponer una acción referente al saneamiento por vicios ocultos es insuficiente, con respecto a determinados tipos de bienes, como las edificaciones o inmuebles, ya que por sus características los vicios ocultos en estos bienes se manifiestan en un periodo de tiempo más extenso. La institución de saneamiento no cumple su finalidad, puesto que se reúnen todos los requisitos que deben de concurrir, pero se ve limitada por el plazo.



4. El Código Civil guatemalteco posee una escueta regulación de la institución del saneamiento, puesto que los artículos que versan al respecto resultan ser insuficientes en consideración a códigos civiles de otros países, y sus disposiciones resultan ser longevas por lo que poco se adaptan a las necesidades actuales, puesto que el Código Civil posee casi cinco décadas de antigüedad.



RECOMENDACIONES

1. Una reforma al Código Civil mediante el Congreso de la República, permitiría que la institución del saneamiento esté a la vanguardia, y con esto salvaguardar los intereses de las personas que se han visto afectadas. Se alcanzaría una mayor eficiencia, fortaleciendo la seguridad jurídica, y con esto se hace más confiable el tráfico jurídico de bienes, causando un auge mayor de la institución en la sociedad.
2. La Universidad de San Carlos de Guatemala, en su carácter única universidad estatal le corresponde promover investigaciones para el estudio y solución de los problemas nacionales, por lo que debe de realizar su facultad constitucional de iniciativa de ley, con el objeto de que estos estudios e investigaciones logren su cometido, en este caso reformar el Código Civil para lograr su perfeccionamiento y adecuarlo a necesidades actuales.
3. Los diputados del Congreso de la República, deben de mejorar la técnica legislativa con el objeto de crear disposiciones adecuadas de conformidad con los distintos estudios jurídicos que se realizan, que conllevan a una legislación a la vanguardia, que debe tomar en consideración las necesidades cambiantes de toda sociedad.



4. Que el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, de acuerdo a sus objetivos, impulse la superación científica de sus agremiados, por lo que la implementación de talleres o cursos de actualización de instituciones del derecho civil, puede significar nuevos y acertados criterios que tiendan al mejoramiento y a la actualización del sistema jurídico guatemalteco.



BIBLIOGRAFÍA

- BADANES GASSET, Ramón. **El contrato de compraventa**. Barcelona: Ed. Bosch, 1979.
- BARBERO, Domenico. **Sistema del derecho privado, IV contratos**. Traducción de Santiago Sentís Melendo, Buenos Aires: Ed. Ejea, 1967.
- BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. **Teoría general de las obligaciones**. México: Ed. Harla, 1984.
- BORDA, Guillermo. **Manual de contratos**. Buenos Aires: Ed. Perrot, 1973.
- BORJA SORIANO, Manuel. **Teoría general de las obligaciones**. México: Ed. Porrúa, 1989.
- CONTRERAS ORTIZ, Rubén Alberto. **Obligaciones y negocios jurídicos civiles**. Guatemala: instituto de investigaciones jurídicas, 2004.
- DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. **Estudios sobre el contrato privado**. Lima: Ed. Cultural Cuzco, 1983.
- MARTÍNEZ ALARCÓN, Javier. **Teoría general de las obligaciones**. México: Ed. Oxford, 2000.
- MAZEAUD, Henry, León y Jean. **Lecciones de derecho civil**. Traducción de Luis Alcalá-Zamora y Castillo, Buenos Aires: Ed. Ejea, 1974.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Tomo III, obligaciones y contratos, Pamplona: Ed. Aranzadi, 1974.



ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho civil mexicano**. México: Ed. Porrúa, 1976.

REZZÓNICO, Luis María. **Estudio de los contratos en nuestro derecho civil, compraventa, permuta, cesión de derechos**. Tercera edición, Buenos Aires: Ed. Desalma, 1967.

SPOTA, Alberto. **Instituciones de derecho civil**. Contratos, compraventa y permuta, efectos de compraventa, cesión de créditos, locación de cosas, Buenos Aires: Ed. Desalma, 1986.

Legislación:

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala decreto ley 106, 1964.

Código Procesal Civil y Mercantil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 107, 1964.

Ley de Ordenación de la Edificación. España, Las Cortes Generales, ley 38/1999, 1999.