

sabilidad civil á causade un mismo delito, cada una de ellas está obligada por el monto total de ella; y el demandante, puede exigirla de todos mancomunadamente, ó de quien más le convenga. Pero si no demandare á todos, pueden los que pagan, repetir de los otros la parte que deban satisfacer con arreglo á las cuotas que al imponer la pena se ñale el juez de lo criminal proporcionalmente á ésta (Art. 350 y 351 Cód. Pen).

La responsabilidad civil se extingue por prescripción, y en el mismo tiempo que la obligación cuya falta de cumplimiento la produce; y en tres años se prescribe la que nace del daño causado por personas ó animales ó por cosas que están bajo la guarda de alguno, cuyo plazo corre desde el día en que se causó el daño (Art. 1,600, 1,601, 1,204, fracción 8.^a y 1,211 Cód. civ).¹

Para concluir, debemos recordar que el importe de los gastos judiciales erogados para exigir la responsabilidad civil, forman parte de ella, y por lo mismo, su pago es á cargo del que falta al cumplimiento de la obligación ó del autor del delito ó falta, cuyo pago debe hacerse en los términos que prescribe el Código de Procedimientos y el artículo 307 del Penal. (Art. 1,599 Cód. civ).²

También debemos advertir, que los preceptos y las reglas cuyo estudio hemos hecho en este artículo se deben observar solamente en los casos que no estén comprendidos en algún precepto especial del Código civil (Art. 1,602).³

V

De la evicción y saneamiento.

La propiedad impone al vendedor no sólo el deber de en-

¹ Artículos 1,481 y 1,485, y 1,035, fracción 8.^a y 1,102, Código Civil de 1884.

² Artículo 1,483, del Código Civil de 1884.

³ Artículo 1,486, Código Civil de 1,884.

tregar la cosa objeto del contrato, sino también el de garantizar la propiedad y la posesión pacífica del comprador y á prestar la evicción en los términos que establece la ley.

"Evicción, dice Escriche, es la recuperación que uno hace judicialmente de una cosa propia que otro poseía con justo título; ó bien el despojo jurídico que uno sufre de una cosa que justamente había adquirido; ó sea el abandono forzoso que el poseedor de una cosa tiene que hacer de ella en todo ó en parte por virtud de una sentencia que á ello lo condena: *evincere est aliquid vincendo auferre*. Llámase también *evicción* la sentencia que ordena el abandono y anula la demanda que se pone para obtenerlo."¹

Aunque en una forma inadecuada da el artículo 1,604 del Código civil una definición idéntica, diciendo que hay evicción cuando el que adquirió una cosa, es privado de todo ó de parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior á la adquisición.²

El ejercicio del derecho de evicción consta de tres partes, el acto de evicción, la acción de evicción y la prestación de evicción y saneamiento.³

El acto de evicción compete al propietario de una cosa, que habiendo pasado sin su consentimiento á poder de otro, que la adquirió á título oneroso, pide en juicio que se le devuelva.

La acción de evicción corresponde al que poseía la cosa, ó más bien dicho, es el derecho que la ley otorga al comprador á quien se le privó en virtud de sentencia ejecutoria de la cosa que había adquirido, para reclamar al que se la vendió el precio de ella y la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren causado.

La obligación de prestar la evicción corresponde al que sin ser dueño de la cosa la enajenó recibiendo su valor; y

¹ Diccionario vervo «Evicción.»

² Artículos 1,488, Código Civil de 1884.

³ Gutiérrez Fernández, tomo IV pág. 302; Viso tomo III pág. 287.

consiste en la restitución de éste y en el abono de los daños y perjuicios sufridos por el comprador.

Esta obligación es la que se designa en el tecnicismo del derecho con el nombre de *saneamiento*.

Las definiciones que preceden nos hacen conocer la enorme diferencia que existe entre la evicción y el saneamiento, y por tanto, el error en que incurren aquellos que suponen que una y otro son una misma cosa.

Todo el que enajena está obligado á responder de la evicción aunque nada se haya expresado en el contrato; de manera que esa obligación constituye una circunstancia natural de todos los contratos traslativos de la propiedad, y no es necesario para que el que vende ó enajena quede obligado, que haya una estipulación expresa de parte del otro contratante (Artículo 1,605, Código Civil).¹

Pero la ley no impone á los contrayentes una obligación ineludible sobre esta materia, sino que les deja en absoluta libertad para aumentar ó disminuir convencionalmente los efectos de la evicción y aun convenir en que ésta no se preste en ningún caso: de manera que la ley no hace más que suplir la voluntad presunta de los contrayentes, cuando no la expresan terminantemente ó guardan silencio, declarando que todo el que enajena está obligado á responder de la evicción.

Sin embargo, la ley impone una limitación á la libertad que otorga á los contrayentes para convenir en que no se

¹ Artículo 1,489, Código Civil de 1884.

Como complemento del principio contenido en este precepto, fue adicionado por el artículo 1,490 que dice así:

“Cuando la cosa objeto de la evicción hubiere pertenecido sucesivamente á diversos propietarios, cada uno de éstos está obligado con el inmediato adquirente, y tiene derecho de reclamar el saneamiento al que lo enajenó, todo con arreglo á las disposiciones de este capítulo.”

La inutilidad de este precepto se hace notable, teniendo solamente en consideración que el principio que sanciona está contenido en la regla general del artículo 1,489 que declara, que todo el que enajena está obligado á responder de la evicción, aunque nada se haya expresado.

preste la evicción en ningún caso, declarando nulo el pacto que exima al que enajena de responder por la evicción, siempre que hubiere mala fe de su parte; pues equiparándose ésta al dolo, se autorizaría el fraude y la inmoralidad si se le diera valor legal á ese pacto (Artículo 1,607, Código Civil).¹

En este caso es nulo el pacto por torpe y contrario á las buenas costumbres. “Sería, como dice Goyena, contra toda justicia tolerar que el vendedor se aprovechara de su fraude; y contra toda razón presumir que el comprador ha querido permitirle que le engañe impunemente.”²

La evicción tiene por objeto garantizar la propiedad y la posesión pacífica del contratante á quien se enajenó la cosa, y por lo mismo, no sólo es responsable el vendedor cuando éste es despojado en virtud de sentencia ejecutoria de la propiedad de toda ó de parte de la cosa, sino también cuando se le embaraza y perturba en su posesión; pues generalmente son precursores estos actos de la evicción; y mal puede disfrutar de su propiedad cuando es el objeto de continuas asechanzas (Artículo 3,024, Código Civil).³

Pero ya se trate de la propiedad, ya de la posesión, el que enajenó la cosa no está obligado á prestar la evicción, sino cuando ésta se funda en un derecho anterior á la enajenación, pues si en el momento de la celebración del contrato no existía ninguna causa de evicción, el vendedor ha satisfecho su obligación de transmitir la propiedad al comprador; y no puede ser responsable de lo que acontece después, sino en el caso de que aquella provenga de mala fe de parte suya.

La garantía de la evicción impone al que enajena las tres obligaciones siguientes:

¹ Artículo 1,492, Código Civil de 1884.

² Concordancias, tomo III, página 388.

³ Artículo 2,891, Código Civil de 1884.

1^ª Abstenerse de todo acto que tienda á turbar al adquirente en su posesión:

2^ª Proteger á éste contra las tentativas de evicción, tomando á su cargo su defensa:

3^ª Indemnizarle de la pérdida y de los perjuicios que sufre cuando su defensa ha sido estéril y se consuma la evicción.

Refiriéndose Baudry Lacantinerie á la primera obligación dice: que el vendedor que turbara al comprador en la posesión de la cosa cuya propiedad le **trasmitió**, tendría una pretensión tan injustificable como la del Magistrado que sostuviera tener derecho para cometer los delitos que está obligado á reprimir, pues precisamente á causa de esta misión está más obligado que ninguna otra persona á abstenerse de delinquir.¹

La segunda obligación existe siempre que la tentativa de la evicción se funde, como hemos dicho, en una causa ó en un derecho anterior á la enajenación, y además que reciba aviso oportuno del comprador para que pueda emplear los medios de defensa con que contare.

Por ese motivo, declara el artículo 1,610 del Código Civil, que el adquirente debe denunciar el pleito de evicción al que enajenó antes del alegato de su derecho escrito ó verbal que cierra la instancia, si la cuestión fuere simplemente de derecho, ó antes de recibirse el negocio á prueba en los casos en que ésta fuere necesaria.²

La justicia de esta exigencia de la ley es perfectamente perceptible, pues si el adquirente no denuncia el pleito de evicción en la debida oportunidad, la notificación sería del todo inútil, porque el que enajenó no podría producir las pruebas ni emplear los medios de defensa que tuviera á su alcance.

El Código Civil no lo declara expresamente, pero de los

1 Tomo III, página 319.

2 Artículo 1,495, Código Civil de 1884.

términos del precepto á que nos hemos referido se infiere, que si el adquirente no denuncia en su oportunidad al que enajenó el pleito de evicción, caduca su derecho y no puede pretender de éste el saneamiento.

Esta consecuencia está sancionada por las leyes 32 y 36, título 5^º, Partida 5^ª, y por la jurisprudencia uniforme y constante de los tribunales.

La tercera obligación de las enumeradas está íntimamente ligada con la segunda, de manera que podemos decir que es la consecuencia lógica y necesaria de ella.

En efecto: el que enajenó la cosa objeto de la evicción reporta una obligación de hacer, que, como sabemos, se resuelve en la indemnización de los daños y perjuicios, porque es imposible obligar á aquél á que preste el hecho que exige un acto enteramente personal de su parte.

Las dos primeras de dichas obligaciones son indivisibles, porque tienen por objeto actos y abstenciones que no son susceptibles de división física ó moralmente; pero la última sí es divisible, porque se puede transformar, en último resultado, en una obligación pecuniaria, la indemnización de los daños y perjuicios.

No es inútil esta observación acerca de la naturaleza de las obligaciones mencionadas, porque nos permite determinar fácilmente sus efectos jurídicos, cuando se ejercita la acción por la evicción contra los herederos.

Cuando se exige de ellos que salgan á la defensa del adquirente en el juicio de evicción, cada uno puede ser obligado al cumplimiento de ese deber, como si fuera la única persona que lo reporta; pero cuando la defensa es estéril y se pierde el juicio, como el adquirente sólo puede hacer efectiva una obligación pecuniaria, cada uno de los herederos está solamente obligado por la parte que le corresponde y hasta donde alcanza su porción hereditaria.¹

1 Demante, tomo VII, n^º 61 bis VI.

Ya hemos dicho que los contrayentes tienen facultad por la ley para aumentar ó disminuir por contrato los efectos de la evicción, y aun convenir en que ésta no se preste en ningún caso, ó lo que es lo mismo, pueden renunciarla; pues bien, para que la renuncia de la evicción y del saneamiento sea válida, se debe hacer en términos precisos y especificando los derechos que se renuncian, como previene la ley: esto es, expresando los preceptos de ésta, que se renuncian, á fin de evitar que se haga extensiva á otros casos no previstos (Art. 1,608, Cód. civ).¹

Sin embargo: la equidad no permite que en el caso á que nos referimos conserve el que enajenó el precio que recibió por la cosa, si llega á verificarse la evicción, y por lo mismo, declara el artículo 1,609 del Código civil, que cuando el que adquiere ha renunciado el derecho al saneamiento para el caso de evicción, llegado que sea éste, debe el que enajena entregar únicamente el precio íntegro que recibió por la cosa, ó á elección del que adquirió, el precio que esa cosa tenía al tiempo de la adquisición, ó el que tenga al tiempo en que se verifique la evicción, según que aquél hubiere obrado de buena ó de mala fé; pero aun de esta obligación queda libre, si el que adquirió, lo hizo con conocimiento de los riesgos de evicción y sometiéndose á sus consecuencias.²

Es decir, que la simple renuncia de la evicción y del saneamiento no produce otro efecto que liberrar al que enajenó de la obligación de pagar los daños y perjuicios que resulten de aquella; pero no de la de restituir el precio que recibió por la cosa, que no puede ya retener, porque carece de causa ó de título para ello.

Al establecer este principio la ley no ha hecho más que interpretar la voluntad de los contrayentes, pues como el precio permanecería sin una justa causa en el poder del que

¹ Artículo 1,493, Código civil de 1884.

² Artículo 1,404, Código civil de 1884.

enajenó, no se puede suponer que hayan querido autorizar este absurdo é ilegal resultado.

Pero esta justa interpretación cesa, y la ley cede ante la voluntad de los contrayentes, cuando consta de una manera expresa y terminante, cuando el que adquirió lo hizo con conocimiento de los riesgos de evicción y sometiéndose á sus consecuencias.

En tal caso es aleatoria la enajenación, el precio no representa el valor de la cosa sino el de una esperanza; y el que adquiere no compra en realidad la cosa sino esta esperanza, por cuyo motivo no puede decirse que ha pagado el precio sin una causa justa.

Pero este efecto no se produce por el simple conocimiento del peligro más ó menos próximo de la evicción, sino que necesita estar acompañado de la renuncia expresa de ella y en los términos que exige la ley.

Vamos ahora á determinar la extensión del deber que el que enajenó tiene de sanear en el caso de evicción, ya sea total, ya parcial, ya, por último, en el caso de que la cosa reporte algún gravamen.

El fallo judicial que determine el saneamiento, debe imponer la obligación de indemnizar en los términos siguientes:

Si el que enajenó hubiere procedido de buena fé, estará obligado á entregar al que sufrió la evicción (Art. 1,612, Cod. civ.):¹

- 1 ° El precio íntegro que recibió por la cosa:
- 2 ° Los gastos causados en el contrato, si fueren satisfechos por el adquirente:
- 3 ° Los causados en el pleito de evicción y en el del saneamiento:
- 4 ° El valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vencedor satisfaga su importe.

¹ Artículo 1,497, Código civil de 1884.