

UNIVERSIDAD PANAMERICANA
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Programa de Actualización y Cierre Académico



Efectos del saneamiento en el negocio jurídico
-Tesis de Licenciatura-

Hada Maritza Fonseca Mazariegos

Quetzaltenango, mayo 2013

Efectos del saneamiento en el negocio jurídico
-Tesis de Licenciatura-

Hada Maritza Fonseca Mazariegos

Quetzaltenango, mayo 2013

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD PANAMERICANA

Rector	M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus
Vicerrectora Académica y Secretaria General	M. Sc. Alba Aracely Rodríguez de González
Vicerrector Administrativo	M. A. César Augusto Custodio Cóbar

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA

Decano	M. Sc. Otto Rolando González Peña
Coordinador de Exámenes Privados	M. Sc. Mario Jo Chang
Coordinador del Departamento de Tesis	Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla
Director del Programa de Tesis	Dr. Carlos Interiano
Coordinador de Cátedra	M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Asesor de Tesis	M. Sc. Mario Jo Chang
Revisor de Tesis	M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

TRIBUNAL EXAMINADOR

Primera Fase:

- Licda. Nydia María Corzantes Arévalo
- Lic. Otto Ronaldo González Peña
- Licda. Nydia Lissette Arévalo de Corzantes
- Lic. Héctor Andrés Corzantes Cabrera

Segunda Fase:

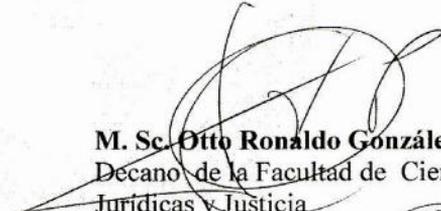
- Lic. José Antonio Pineda Barales
- Lic. Walter Enrique Menzel Illescas
- Licda. María Eugenia Samayoa Quiñónez
- Lic. Carlos René Paredes Arévalo

Tercera Fase:

- Licda. Sandra Lorena Morales Martínez
- Licda. Consuelo Velásquez Reyes
- Lic. Álvaro de Jesús Reyes García
- Licda. María Victoria Arreaga Maldonado
- Licda. Karin Virginia Romero Figueroa

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, tres de agosto de dos mil doce.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **EFFECTOS DEL SANEAMIENTO EN EL NEGOCIO JURÍDICO**, presentado por **HADA MARITZA FONSECA MAZARIEGOS**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), reúne los requisitos de esta casa de Estudios, es procedente **APROBAR** dicho punto de tesis y para el efecto se nombra como Tutor al Licenciado **MARIO JO CHANG**, para que realice la tutoría del punto de tesis aprobado.


M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia



DICTAMEN DEL TUTOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **HADA MARITZA FONSECA MAZARIEGOS**

Título de la tesis: **EFFECTOS DEL SANEAMIENTO EN EL NEGOCIO JURÍDICO**

El Tutor de Tesis,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó la investigación de rigor, atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

Tercero: Que ha realizado todas las correcciones de contenido que le fueron planteadas en su oportunidad.

Cuarto: Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

En su calidad de Tutor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 8 de octubre de 2012

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

M. Sc. Mario Jo Chang
Tutor de Tesis



UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, dieciséis de octubre de dos mil doce.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **EFFECTOS DEL SANEAMIENTO EN EL NEGOCIO JURÍDICO**, presentado por **HADA MARITZA FONSECA MAZARIEGOS**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), ha cumplido con los dictámenes correspondientes del tutor nombrado, se designa como revisor metodológico al Licenciado **JOAQUÍN RODRIGO FLORES GUZMÁN**, para que realice una revisión del trabajo presentado y emita su dictamen en forma pertinente.


M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia



DICTAMEN DEL REVISOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **HADA MARITZA FONSECA MAZARIEGOS**

Título de la tesis: **EFFECTOS DEL SANEAMIENTO EN EL NEGOCIO JURÍDICO**

El Revisor de Tesis,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó su trabajo atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

Tercero: Que ha realizado todas las correcciones de redacción y estilo que le fueron planteadas en su oportunidad.

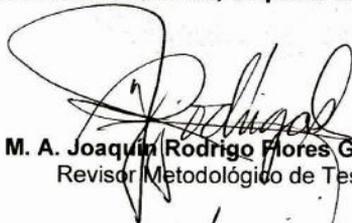
Cuarto: Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

En su calidad de Revisor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 08 de febrero de 2013

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"



M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Revisor Metodológico de Tesis



DICTAMEN DEL DIRECTOR DEL PROGRAMA DE TESIS

Nombre del Estudiante: **HADA MARITZA FONSECA MAZARIEGOS**

Título de la tesis: **EFFECTOS DEL SANEAMIENTO EN EL NEGOCIO JURÍDICO**

El Director del programa de Tesis de Licenciatura,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que el tutor responsable de dirigir su elaboración ha emitido dictamen favorable respecto al contenido del mismo.

Tercero: Que el revisor ha emitido dictamen favorable respecto a la redacción y estilo.

Cuarto: Que se tienen a la vista los dictámenes favorables del tutor y revisor respectivamente.

Por tanto,

En su calidad de Director del programa de tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 18 de marzo de 2013

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"



Dr. Carlos Interiano
Director del programa de tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia



ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **HADA MARITZA FONSECA MAZARIEGOS**

Título de la tesis: **EFFECTOS DEL SANEAMIENTO EN EL NEGOCIO JURÍDICO**

El Director del programa de tesis, y el Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que ha tenido a la vista los dictámenes del Tutor, Revisor, y del director del programa de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención ha llenado los requisitos académicos de su Tesis de Licenciatura, cuyo título obra en el informe de investigación.

Por tanto,

Se autoriza la impresión de dicho documento en el formato y características que están establecidas para este nivel académico.

Guatemala, 21 de abril de 2013

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"


Dr. Carlos Interiano
Director del programa de tesis Facultad de
Ciencias Jurídicas y Justicia



Sara Aguilar
c.c. Archivo


Vo. Bo. M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia



Para efectos legales, únicamente la sustentante es responsable del contenido del presente trabajo.

Índice

Resumen	i
Palabras clave	ii
Introducción	iii
El saneamiento	1
Efectos del saneamiento de la enajenación en el negocio jurídico	37
Conclusiones	40
Referencias	41

Resumen

El presente trabajo de tesis comprende el estudio doctrinario, jurídico, práctico y el análisis de una de las instituciones del Derecho Civil como lo es el saneamiento, para el efecto se presentan algunas consideraciones de autores nacionales y extranjeros del Saneamiento y sus modalidades reguladas específicamente en el Código Civil, Decreto Ley 106.

El saneamiento en la legislación guatemalteca, puede ser por evicción o vicios ocultos, constituyendo la privación total o parcial de la cosa que sufre el que adquirió en propiedad, posesión, uso o arrendamiento en consecuencia, para que haya saneamiento es necesario que concurren los dos supuestos y para que tenga lugar se requiere, que el adquirente se le prive de la cosa por sentencia firme, es decir, que haya sido vencido en el juicio de evicción y que el derecho del reclamante sea anterior al momento de la enajenación.

Con respecto a los vicios ocultos es importante indicar que estos consisten por efectos oculto de la cosa enajenada que la hagan impropia o inútil para el uso que la adquiere o disminuya este el uso de tal modo que, de haberlos conocido el adquirente, no hubiera aceptado la cosa o el objeto adquirente.

La presente tesis contiene lo siguiente: el saneamiento, el aspecto histórico del saneamiento, algunos conceptos, la clasificación, los

elementos del saneamiento por evicción, saneamiento por vicios ocultos, los requisitos de los vicios ocultos, los efectos de la acción redhibitoria, siendo el efecto inmediato de la rescisión del contrato, para lo cual la ley estipula un plazo para promoverlo, mismo que es de seis meses siguientes a la entrega de la cosa, y los efectos del saneamiento de la enajenación, que se prueben a partir de la entrega de la cosa objeto del negocio jurídico celebrado para que se le devuelva del precio lo que la cosa vale menos de acuerdo a la ley, además, de la obligación de indemnizar daños y perjuicios.

Palabras clave

Enajenación. Saneamiento. Evicción. Vicios ocultos.

Introducción

Las normas del Derecho Civil vigente en Guatemala, reguladas en el Decreto Ley 106, concretamente las que se relacionan con la enajenación y como consecuencia de ello, se asegura principalmente en los contratos traslativos de dominio, además, el saneamiento como una obligación principal y posterior de la relación contractual, asegurando de esta manera los daños y perjuicios que se puedan ocasionar para el adquirente. Por lo tanto, el tema que se eligió, es la institución del saneamiento y el estudio se hizo con el propósito de conocer y determinar los aspectos doctrinarios, jurídicos, siendo necesario, conocer el punto de vista judicial de la interpretación al saneamiento en las modalidades de evicción o vicios ocultos, cuando el derecho ha sido vulnerado por una de las partes contratantes. El problema que se estudió, fue determinar qué acciones procesales debe promover el enajenante, cuando no se contempló el saneamiento en el negocio jurídico celebrado o se venció el plazo para solicitar la declaración judicial respectiva. La importancia del artículo científico, fue dar a conocer los efectos jurídicos de dicha inobservancia, ya sea por el notario autorizante o cuando las partes no lo estipularon en un documento privado y los efectos jurídicos que surgen de dicha contravención.

La importancia del conocimiento del saneamiento en los contratos traslativos de dominio, es fundamental que el profesional del derecho conozca los alcances, para que no haya necesidad de promover acciones judiciales, cuando por diversas causas dicho funcionario o las partes contratantes no lo hayan consignado.

Para el desarrollo del presente estudio, se presentó el tema conjuntamente con el perfil y una vez aprobado éste, se procedió a la lectura de libros de texto de autores nacionales y extranjeros a recopilar información, principalmente de carácter documental de la institución civil del saneamiento, se procedió al análisis jurídico de la normativa civil, para la interpretación extensiva de la misma y determinar los efectos del saneamiento de la enajenación en el negocio jurídico, principalmente en los de índole inmobiliario e indemnizatorio respectivamente, para establecer la interpretación judicial de la declaración del mismo y emitir las conclusiones pertinentes.

El saneamiento

En términos generales se determina que el saneamiento es el acto de afianzar, asegurar, reparar satisfactoriamente el daño que se ha causado, en los casos de evicción o de vicios ocultos. Asimismo es una obligación que tiene el que transfiere una cosa de asegurar a satisfacción del adquirente que no le sobrevendrá ningún daño y, en caso de que sobreviniere, defender sus derechos contra terceros.

Por otra parte, desde el momento de que el vendedor no cumple sólo con entregar la cosa objeto del contrato, sino que tiene también que garantizar la posesión pacífica y útil de la misma. La finalidad contractual, en efecto, desapareciera si después de tenerla en su poder, el comprador se viera desposeído de ella por el ataque en derecho realizado por un tercero, o viere que la cosa adolece de vicios o defectos que la inutilizan para su empleo normal o disminuyen notablemente su utilidad.

Es por ello que este deber de garantía es conocido en la técnica contractual vigente con el nombre de obligación del saneamiento pidiendo plantearse judicialmente tanto por evicción o saneamiento por vicios ocultos.

Aspecto Histórico del saneamiento

La obligación de saneamiento tiene su origen en la *mancipatio* romana, llevada a cabo mediante el cobre y la balanza y de conformidad con la Ley de las doce tablas. El *mancipante* vendedor estaba obligado a garantizar la propiedad del comprador en el caso que un tercero impugnase la validez del derecho adquirido por éste último.

Seguidamente, la compraventa consensual se incluía una cláusula accesorio por la cual se establecía que el vendedor es responsable por los vicios jurídicos que presente la cosa vendida. La cantidad que el vendedor se obligaba a pagar al comprador en caso de evicción, podía variar del simple al cuádruplo, pero generalmente el vendedor se obligaba a pagar el doble del precio recibido (*stipulatio duplae*). Posteriormente el Derecho romano consideró la obligación de sanear como un elemento de la compraventa que operaba aun cuando no hubiera pacto.

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.

El derogado Código Civil de 1852, inspirado en el Código de Napoleón, reguló solamente la evicción y el saneamiento en quince artículos. El, también, derogado Código Civil de 1936, trató del

saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en las disposiciones generales de los contratos, limitando su aplicación a los contratos onerosos en los que se transfiera la propiedad, posesión o uso de una cosa.

Concepto

Manuel Bejarano Sánchez en su libro de Obligaciones Civiles, señala que desde el punto de vista histórico, el saneamiento es considerado como: “la necesidad de reparar los daños y perjuicios causados al adquirente de una cosa a título oneroso, por causa de evicción o de vicios ocultos.” (Bejarano, 1984: 400)

Por su parte el tratadista Manuel Ossorio en su Diccionario de ciencias jurídicas y sociales, indica que saneamiento es:

La acción y efecto de sanear, en su acepción forense; de indemnizar al vendedor al comprador respecto de todo perjuicio que haya experimentado por vicio de la cosa comprada o por haber sido perturbado en la posesión o despojado de ella. Es pues un aspecto de la evicción. (2000: 898)

Para que el saneamiento pueda tener lugar, es condición indispensable que los vicios sean ocultos y que a causa de ello no puedan ser conocidos por el adquirente. Se trata por tanto de los llamados vicios redhibitorios que, por su importancia permitan al comprador deshacer el contrato como consecuencia de haber quedado considerablemente disminuido el uso a la que la cosa estaba destinada y hacerla inútil para éste.

El saneamiento representa, en otros términos el remedio que puede ejercitar el adquirente de la cosa frente a los vicios ocultos o a la disposición judicialmente establecida y referida al mejor derecho que sobre ella tenga un tercero.

Por su parte Guillermo Cabanellas en el Diccionario de Derecho usual, indica con relación al saneamiento lo siguiente:

El saneamiento, que con término más ambiguo, se denomina en otros idiomas garantía, reviste dos modalidades: 1ª Responsabilidad ante el comprador por la posesión legal y pacífica de la cosa poseída. 2ª Responsabilidad por los vicios o defectos ocultos de la misma. Lo primero se considera al tratar de la evicción; lo segundo, al exponer lo relativo a los vicios redhibitorios. (1977:15.)

En consecuencia, en el momento que el comprador adquiere la cosa con la finalidad de poderla disfrutar y por lo tanto, si ese disfrute no puede tener lugar, bien porque se vea privado total o parcialmente de la cosa porque ésta adolezca de determinados vicios o defectos ocultos que no se pudieran advertir en el momento de la compra, resultará frustrado el fin de adquirir la cosa y poder servirse de ella.

De conformidad con las normas del Código Civil Decreto Ley 106 vigente en Guatemala específicamente el artículo 1543 regula 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”.

La normativa antes indicada, establece que el enajenante está sujeto al saneamiento en todos contrato a título oneroso, en que se transfiere la

propiedad, la posesión, el uso, goce o disfrute de una cosa, y sociedad entre otros, así como en efecto, procede en los contratos de compraventa, permuta, y adjudicación en pago, constituyendo una obligación legal sin que sea necesario que se exprese en el contrato. En consecuencia, es frecuente en las escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles, la cláusula de que el vendedor queda obligado a la evicción y saneamiento por mandato legal.

Asimismo, el Artículo 1544 de la normativa antes mencionada regula lo siguiente: “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 válida si hubiere mediado mala fe por parte del enajenante.”

Del Artículo citado, es importante señalar, que si las partes quieren ampliar o restringir los efectos del saneamiento y aun convenir en que no se preste, es obligación manifestarlo expresamente en el contrato con el propósito de que el enajenante deje de estar obligado en consecuencia, la renuncia al saneamiento no será válida si mediare mala fe por parte del enajenante.

Dentro de las disposiciones legales vigentes en cuanto a la renuncia al saneamiento el artículo 1545 regula lo siguiente: “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”.

No obstante dicha renuncia, si se presenta el caso de que el adquirente se vea privado de la cosa por haberla perdido en vicio de evicción, el enajenante siempre deberá devolver el precio que recibió, pues de lo contrario habrá un enriquecimiento indebido de aquel y se desvirtuaría la naturaleza conmutativa del contrato, pero si la renuncia la hizo el adquirente aceptando la eventualidad de la pérdida, en consecuencia, no habrá devolución del precio porque el contrato toma carácter aleatorio. Para estos efectos, el transmitente está obligado a declarar los gravámenes y limitaciones que afectan la cosa, así como los vicios ocultos que conozca al celebrarse el contrato.

Otro aspecto de gran trascendencia, se refiere cuando el contrato se celebra en escritura pública la declaración sobre gravámenes y limitaciones es obligatoria de conformidad con el artículo 30 del Código de Notariado contenido en el Decreto 314 del Congreso de la República de la siguiente manera: “En todo acto o contrato el otorgante que se obligue hará constar, de manera expresa, si sobre los bienes que motivan el acto o contrato, existen o no gravámenes o limitaciones,

cuando éstos puedan afectar los derechos del otro otorgante; y el notario les advertirá las responsabilidades en que incurran si así no lo hicieren”.

La normativa antes indicada hace referencia a que el gravamen constituye un derecho real o carga que existe sobre un bien y que se encuentra vigente y por ende de aplicación notarial, generalmente es las escrituras públicas se coloca en la segunda cláusula.

Con respecto a la rescisión del contrato en lugar del saneamiento el Código Civil antes mencionado regula lo siguiente: “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”. Además en cualquier caso de saneamiento puede el adquirente perder no solo una parte de la cosa, y si así fuere, le queda el derecho de pedir la rescisión del contrato en lugar del saneamiento, siempre que la porción o parte perdida sea de tal importancia con respecto al todo, que sin ella no la habría adquirido.

En cuanto a la obligación del saneamiento por parte del enajenante, el Artículo 1547 del Código Civil mencionado, regula lo siguiente: “Si por razón del saneamiento estuviere obligado el enajenante a pagar una cantidad que exceda de la mitad del precio que recibió, podrá rescindir

el contrato satisfaciendo el valor que tenga la cosa al tiempo de la rescisión, más los gastos y perjuicios ocasionados”.

Por mandato legal, se otorga al enajenante el derecho de pedir la rescisión en vez de indemnizar por el saneamiento, si la cantidad que tuviere que pagar por tal motivo excede de la mitad del precio que recibió. En este caso, deberá pagar el valor que tenga la cosa al tiempo de la rescisión y no la que haya tenido al enajenarse, más los gastos, y perjuicios ocasionados, en consecuencia, lo que pierde el adquirente es el valor de la cosa en el momento que se le despoja de ella o en que se advierten los vicios, pues la normativa anterior así lo dispone.

De las disposiciones legales antes señaladas, es indispensable indicar que estas se originan directamente de las obligaciones provenientes del contrato y dentro de las disposiciones generales del mismo se encuentra la institución del saneamiento.

Clasificación del saneamiento

El saneamiento se clasifica de dos maneras siendo el saneamiento por evicción y saneamiento por vicios ocultos los cuales se describen a continuación:

Saneamiento por evicción

En términos jurídicos la evicción significa el vencimiento en juicio o sea la privación total o parcial de la cosa que sufre e que la adquirió en propiedad, posesión, uso o arrendamiento por consiguiente para que

haya saneamiento es necesario que antes haya habido evicción y por consiguiente se requiere de los presupuestos siguientes:

- a) Que el adquirente se le prive de la cosa por sentencia firme, es decir, que haya sido vencido en el juicio de evicción;
- b) Que el derecho del reclamante sea anterior al momento de la enajenación y;
- c) Que no se haya pactado de renuncia de saneamiento.

Es importante indicar, que el saneamiento por evicción tendrá lugar al momento que se prive al comprador, por sentencia firme en virtud de un derecho anterior a la compra de todo o de parte de la cosa comprada.

El saneamiento por evicción como lo indica el tratadista Manuel Ossorio en su diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales es:

La pérdida o turbación que sufre el adquirente de un bien, o de un derecho real sobre éste, por vicios de derecho anteriores a la adquisición; siempre que ésta fuere onerosa, el transmisor de los derechos en cuestión será responsable por los perjuicios o turbaciones causados. (2000:408)

Es trascendental resaltar que la evicción significa también significa el vencimiento en juicio, o sea la privación total o parcial de la cosa que sufre el que la adquirió en propiedad, posesión, uso o arrendamiento.

Por su parte Guillermo Cabanellas en su diccionario de derecho usual, al respecto indica que es “para el propietario o titular, la evicción

significa una reivindicación o recuperación judicial de lo que otro poseía con justo título.”(1977:133).

Otro aspecto de la evicción de suma importancia es que está se clasifica en total o parcial, la primera es aquella que tiene lugar cuando el comprador queda desposeído en toda su integridad de la cosa comprada.

En el caso de la evicción total el enajenante tiene la obligación de

- a) Devolución del precio de la venta.
- b) Los frutos que haya sido obligado a restituir.
- c) El pago de mejoras necesarias y útiles.
- d) Los gastos del juicio que haya motivado la evicción y en su caso, los del procedimiento seguido con el obligado saneamiento.
- e) Los gastos e impuestos del contrato que haya satisfecho.

Con respecto a la evicción parcial Puig Peña en su obra Compendio de derecho civil español indica lo siguiente

La evicción es parcial en los supuestos siguientes: a) Cuando el comprador es desposeído de una parte tan solo de la cosa adquirida o de una servidumbre activa a favor de inmueble. b) cuando se ve privado de algunas de las cosas que adquirió colectivamente. c) Cuando se declara que la cosa estaba sujeta a una carga pasiva o a una obligación inherente.(1976:596)

El autor citado, establece la importancia y distinción entre la evicción total o parcial para el efecto está última se caracteriza, porque el adquirente o comprador es desposeído solo de una parte de la cosa

adquirida o cuando lo adquirido se relaciona en forma colectiva o en su caso cuando la cosa adquirida tenía un gravamen u otra obligación inherente.

Concepto legal

El Código Civil, Decreto-Ley 106, vigente en Guatemala, dentro de los artículos del 1548 al 1558 hace referencia a lo relativo al saneamiento por evicción, mismos que se describen a continuación:

Artículo 1548. 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.

Dentro de la evicción existe una garantía de la posesión pacífica la cual es la responsabilidad asumida por el vendedor para garantizarles al comprador que la cosa objeto de la venta está exenta de vicios, y que no va a ser molestado por terceras personas en cuanto a la propiedad de la mismas.

Artículo 1549.- Si el derecho del demandante no era perfecto antes de la enajenación y se perfeccionó por culpa o descuido del adquirente, no habrá lugar al saneamiento por evicción.

La normativa antes indicada establece la obligatoriedad del demandante de dar a conocer que el derecho violado era perfecto pues de no hacerlo de esta manera, no habrá lugar al saneamiento por evicción si el mismo se dio por culpa o descuido de adquirente.

Artículo 1550. 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.

Para el efecto, la intervención de terceros da origen a las instituciones de las tercerías mismas que se encuentran regulados en el Código Procesal Civil y Mercantil Decreto Ley 107 específicamente en los Artículo del 56 al 58 de la siguiente manera:

Artículo 56. (Intervención Voluntaria). En un proceso seguido entre dos o más personas, puede un tercero presentarse a deducir una acción relativa al mismo asunto. Esta nueva acción se llama tercería y el que la promueve, tercero opositor o coadyuvante.

Artículo 57. (Intervención a instancia de parte). Al demandar o al contestar la demanda, cada una de las partes puede llamar al proceso a un tercero, respecto del cual considere común la causa o de quien pretenda una garantía.

Artículo 58. (Vinculación de tercero) Hecho el emplazamiento en la forma legal, el tercero queda vinculado a la decisión final del asunto, pudiéndose ejecutar en su contra la sentencia que se dicte.

Las disposiciones legales antes indicadas, determinan la importancia desde el punto de vista procesal principalmente del ejercicio de la tomando en cuanto que debe existir pluralidad de partes dando origen a

la tercería que no es más que la intervención de un tercero ajeno a un proceso conocido también como tercero coadyuvante, es decir, la persona que interviene para que se resuelva a favor de una de las partes el conflicto planteado. Asimismo da origen dicha intervención por el interés que tenga un tercero, se denomina excluyente a la persona que interviene en el proceso tomando en cuenta que sus derechos son perjudicados y por ende, no tiene interés que se resuelva a favor de una de las partes.

Con respecto a la institución procesal antes indicada también se encuentra regulada en los Artículo del 547 al 554 mismos que se indican a continuación:

Artículo 547. (Tercerías) Todo aquel que intervenga en un proceso de conformidad con el artículo 56 de este Código, debe hacerlo por escrito o verbalmente, según la naturaleza del proceso, ante el mismo juez que conoce del asunto principal y en los términos prevenidos para entablar una demanda.

Artículo 548. (Interés del tercero). No se admitirá la intervención de terceros que no tengan un interés propio y cierto en su existencia, aunque se halle su ejercicio pendiente de plazo y condición.

El juez resolverá de plano la admisión o el rechazo del tercero, si tuviere elementos suficientes para hacerlo con la prueba que se acompaña.

Artículo 549. (Terceros coadyuvantes) El tercero coadyuvante se reputa una misma parte con aquel a quien ayuda, debiendo tomar el proceso en el estado en que se halle; no puede suspender su curso, ni alegar ni probar lo que estuviere prohibido al principal.

Artículo 550. (Terceros excluyentes). A los terceros que aleguen un derecho de dominio o de preferencia, una vez resuelta su admisión en el proceso, se les concederá un término de prueba por diez días, común a todos los que litigan. No se concederá este término si el tercero comparece luego de verificada la vista del proceso o si estuviere pendiente de sentencia, salvo las facultades del juez para mejor fallar.

Artículo 551. (Forma de resolver las tercerías) Las tercerías pueden interponerse en cualquier proceso, salvo disposición en contrario. Las tercerías, de la clase que sean, planteadas en procesos que no sean de ejecución, se resolverán juntamente con el asunto principal, en sentencia, la que se pronunciará sobre la procedencia o improcedencia de la tercería debiendo el juez hacer las declaraciones que correspondan.

Para resolver las tercerías interpuestas en procesos de ejecución se observarán estas reglas:

1a. Si la tercería fuere coadyuvante, se resolverá juntamente con lo principal.

2a. Si la tercería fuere excluyente de dominio, se resolverá por el procedimiento de los incidentes.

3a. Si la tercería fuere excluyente de preferencia, se tramitará como incidente, pero éste se resolverá antes del remate o del pago en su caso.

Artículo 552. (Suspensión de remate y del pago) En las tercerías de dominio, mientras no esté resuelto el incidente respectivo no podrá ordenarse el remate de los bienes, suspendiéndose los procedimientos desde entonces, hasta que se decida la tercería. Si la tercería fuere de preferencia, mientras no se dicte la resolución que gradúa los créditos, no podrá ordenarse el pago, el cual se hará al acreedor que tenga mejor derecho. Entretanto se decide la tercería, se depositará el precio de la venta en la Tesorería de Fondos de Justicia. Los que intervengan como terceros alegando un derecho de preferencia, pueden instar el curso de la ejecución mientras conserven interés en la misma.

Artículo 553 (Llamamiento de terceros). Cuando proceda la intervención de terceros, de conformidad con el artículo 57, se oirá por veinticuatro horas al emplazado. Si hubiere controversia acerca de si éste debe o no salir al proceso, se tramitará y resolverá como incidente, sin que se interrumpa el curso del proceso principal. Si el emplazado se apersonare en el proceso, será tenido como coadyuvante de la parte

con quien esté vinculado el interés que él tenga. Si asume la responsabilidad del proceso, se le tendrá como parte principal.

Artículo 554. (Derecho del emplazado). Aunque el emplazado no hubiere contestado en el término de la audiencia, podrá intervenir en el proceso en cualquier estado que guarde, antes de que la sentencia sea ejecutoriada, sin que por ello se interrumpa el curso del proceso. El emplazado tiene derecho de pedir que se emplace a otros coobligados, si los hubiere, siempre que lo haga dentro del término de la audiencia que se le hubiere concedido, aplicándose en este caso lo dispuesto en el artículo anterior.

Con respecto a las normas antes citadas, estas hacen referencia a las tercerías, es decir, la intervención directa de terceros en el proceso, mismas que se encuentran reguladas dentro de las alternativas comunes dentro de todos los procesos y desde el punto de vista Procesal Civil, se regula el interés del tercero, pudiendo estos ser coadyuvantes o excluyentes además, la forma jurídica y procesal de resolverlas así como la suspensión del remate y del pago la institución del emplazamiento que constituye el llamamiento judicial para personarse a juicio y hacer valer sus derechos constituyendo de esta manera el derecho de ser emplazado.

Artículo 1551. 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.

Dicha normativa hace referencia a la intervención del enajenante para su defensa y de esa manera se seguirá contra el solo el procedimiento pues el derecho del adquirente podrá ser ejercitado con su intervención.

Por su parte el artículo 1552 preceptúa lo siguiente:

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.

La interpretación al Artículo indicado hace referencia a la intervención directa del enajenante y como efecto procesal inmediato podrá el adquirente continuar por sí mismo el proceso y si es vencido en juicio no tendrá derecho a las cosas procesales que constituyen la serie de gastos que se ocasionan dentro de la tramitación del proceso y que se le imponen a la parte vencida, no teniendo derecho a los frutos percibidos durante dicha tramitación.

Además, el artículo 1553 estipula lo siguiente:

El precio que el enajenante está obligado a sanear, es el que tenga la cosa al tiempo de perderla el adquirente, pero si fuera menor del que

tenía al adquirirla y el enajenante hubiere procedido de mala fe, podrá exigirse el precio que tuviera la cosa a tiempo de la enajenación.

En consecuencia, el enajenante está obligado a sanear únicamente el precio que tenga la cosa al tiempo de perderla el adquirente, y por alguna causa esté fuere menor del que tenía al adquirirla y si el enajenante hubiere procedido de mala fe entonces, podrá exigirse el precio que tenía la cosa al tiempo de la enajenación.

Por su parte el artículo 1554 regula:

Artículo 1554. Realizada la evicción, tendrá derecho el adquirente a exigir del enajenante, además de la restitución del precio, lo siguiente:

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

Una vez interpuesto el Saneamiento por evicción el adquirente debe exigir del enajenante además de la devolución del precio entre otros los frutos, el pago de las mejoras necesarias y útiles, los gastos de juicio que haya motivado dicha acción procesal así como los gastos impuestos del contrato entre otros.

Por su parte el artículo 1555 regula:

Si el juicio terminare por sentencia absolutoria a favor del adquirente, no estará obligado, el que enajenó, a indemnizarle los perjuicios y gastos que el proceso le hubiere causado, sino en cuanto fuere imputable a hecho o culpa del enajenante.

La norma indicada anteriormente hace referencia a la resolución judicial denominada sentencia absolutoria, declarada a favor del adquirente en consecuencia, el que enajeno, debe por mandato legal a proceder a indemnizarle los perjuicios y gastos que el proceso le hubiere causado.

Para el efecto, el artículo 1556 regula:

Si se perdiera solamente una parte de la cosa, el precio que debe sanearse será el de la parte perdida, fijado en relación a su importancia o en proporción al precio total.

Como consecuencia de la declaración judicial y la cosa se hubiere perdido parcialmente solo deberá sanearse el de dicha parte fijando para el efecto el monto en relación a su importancia o en su caso, en proporción o en precio total.

En cuanto al artículo 1557 éste preceptúa lo siguiente:

El enajenante que ha procedido de mala fe está obligado, en caso de saneamiento, a pagar al adquirente las mejoras de recreo y los daños y perjuicios causados.

Como consecuencia de la intervención de mala fe del enajenante, por mandato legal está obligado en caso de saneamiento a indemnizar al adquirente las mejoras de recreo así como los daños y perjuicios ocasionados mismos que se encuentran regulados en dicha normativa en los artículos 1433 y 1434 respectivamente, los que indican a continuación:

Artículo 1433. (Daños y Perjuicios) Establecida legalmente la situación de mora, el deudor está obligado a pagar al acreedor los daños y perjuicios resultantes del retardo, y corren a su cargo todos los riesgos de la cosa.

Artículo 1434. Los daños, que consisten en las pérdidas que el acreedor sufre en su patrimonio, y los perjuicios, que son las ganancias lícitas que deja de percibir, deben ser consecuencia inmediata y directa de la contravención, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse.

Por otra parte, el artículo 1558, determina lo siguiente:

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 la 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; y8°. Si a sabiendas adquirió cosa ajena o litigiosa.

En consecuencia, es importante indicar que el adquirente pierde el derecho al saneamiento por evicción si omite citar la evicción al enajenante si desiste del juicio, descuida la defensa, es condenado por rebeldía, no hace uso de las impugnaciones legales, no interpone la excepción de prescripción, no aporta los documento necesarios que le haya suministrado el enajenante o comete dolo en el juicio que fue vencido o en su caso, adquirió cosa ajena o litigiosa.

Elementos del saneamiento por evicción

Es importante indicar que los elementos que forman el saneamiento por evicción son los siguientes:

1. El adquirente pierde total o parcialmente la cosa adquirida.
2. La pérdida fue ordenada por sentencia judicial que ya quedo firme.
3. La sentencia se originó por demanda que un tercero, con derecho anterior, formuló contra el adquirente.
4. En el proceso el adquirente citó legalmente al enajenante.

Saneamiento por vicios ocultos

Rubén Alberto Contreras Ortiz, en su libro obligaciones y negocios jurídicos indica que el saneamiento por vicios ocultos es:

Se trata, en este caso, de una persona transfiere de forma 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, y cuya gravedad es tal que hacen impropia la cosa para el uso a que se la destina, o disminuye su utilidad en grado tal, que de haber conocido el defecto el adquirente no habría aceptado la cosa o no hubiese accedido al precio que se convino.”(Contreras Ortiz, 2010:254)

Para el efecto, en materia de vicios ocultos estos son considerados defectos no visibles de la cosa enajenada por consiguiente si existe un acto de mala fe por parte del enajenante hacia el adquirente pues indujo a error a sabiendas de los múltiples defectos y en consecuencia de los perjuicios ocasionados los que deriva en promover por parte del adquirente las acciones procesales que estime necesario.

Requisitos de los vicios ocultos

Los requisitos que rigen a los vicios ocultos son los siguientes

1. Transferencia de una cosa ya viciada. Los defectos o vicios de la cosa deben preexistir al momento de la transmisión. Se presupone que ya afectaban a la cosa antes de efectuado el acto jurídico y por tanto, el enajenante debió haber transmitido una cosa ya viciada.

Si los vicios sobrevivieron cuando el objeto ya estaba en poder del adquirente, éste no podrá quejarse de ello, porque no podría atribuir responsabilidad alguna a una cosa. La cosa se habría viciado cuando ya era suya y como dueño, deberán resentir y soportar los daños experimentados por sus cosas, a menos que pueda atribuirlos a una conducta ajena antijurídica y culpable.

2. Que esos vicios eliminen o disminuyan la utilidad de la cosa. Los vicios de la cosa deben ser graves, a modo que disminuyan o supriman la utilidad de las cosas. Todas las cosas se adquieren para que presten 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.

Sin embargo, el convenio de las partes puede dar cabida a declaraciones que subrayen la espera de ventajas particulares y subjetivas en la cosa, a falta de las cuales cabe ya una acción por vicios ocultos o de nulidad por error.

3. Que esos vicios no sean ostentables. Los vicios no han de ser aparentes y ostensibles, de manera que no fuere conocido por el adquirente ni pudieren serlo. Si hubiere podido ser detectados de inmediato por el adquirente, la decisión sería que adquirió la

cosa a sabiendas de sus defectos o que incurrió en culpa al dejar de examinarla detenidamente, casos ambos en los cuales se le niega la acción.

Por otra parte, por la importancia jurídica se presentan a continuación las disposiciones legales vigente en materia de saneamiento por vicios ocultos de la siguiente manera:

Artículo 1559. 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.

La disposición legal antes indicada, declara la obligación del enajenante de sanear la cosa por los vicios o defectos ocultos que la hagan impropia o inútil para el uso al que se le destina o en su caso disminuyan de este uso, de tal modo que de haberlos conocido el adquirente no hubiere hecho el negocio o por lo menos no hubiere aceptado el negocio. Sin embargo si el defecto está a la vista, o el adquirente puede conocerlo por razón de su oficio o profesión, el sedente no es responsable, a no ser que el mismo haya declarado que la enajenación la hacía sin ningún vicio en la cosa.

Por su parte el Artículo 1560, regula lo siguiente:

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.

Por disposición legal, enajenante si la entrega de la cosa esta a la vista y por la experiencia de este haya aceptado de buena fe que la cosa no contenía ningún defecto.

Para el efecto, el adquirente tiene derecho por mandato legal a lo siguiente:

Artículo 1561. 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.

En consecuencia, son dos las acciones que pueden ejercitar el adquirente por los vicios ocultos que describa en el objeto adquirido, la acción redhibitoria para rescindir el contrato, o la acción estimatoria para que se le haga efectiva la retribución del precio. Estas acciones debe ejercitarla el adquirente en un plazo no mayor de 6 meses contado en el día que la cosa fue entregada e efecto que el vicio consistiere en una servidumbre no aparente, en cuyo caso la acción estimatoria o en reducción del precio puede ejercitar dentro de 3 meses desde el día que

el adquirente se hubiere dado cuenta de la existencia de la servidumbre y por otra parte, cuando la enajenación celebrada de animales, los vicios ocultos deberán ejercitarse dentro de 15 días de la entrega de los mismos al adquirente.

Asimismo, el artículo 1562 determina lo siguiente:

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.

En consecuencia, de las disposiciones antes señaladas, la ley considera los casos de mala o buena fe del enajenante haciéndolo responsable en el primer caso de la retribución del precio y de los gastos del contrato, y en el segundo, del pago además de los daños y perjuicios.

Por otra parte, en cuanto a la pérdida que sufre el enajenante la disposición legal indica:

Artículo 1563. El enajenante sufre la pérdida de la cosa, enajenándose dos o más cosas con la cosa si perece por los vicios ocultos que tenía; pero si prueba que la destrucción pudo evitarse y no se evitó por culpa del adquirente, éste sólo tendrá derecho a la reducción del precio.

Si como consecuencia de la enajenación celebrada la cosa sufre pérdidas por vicios ocultos debe demostrarse quien la tenía en su

poder que no fue por culpa del adquirente, en consecuencia deberá reducirse del precio lo destruido.

Con respecto a las ventas judiciales el siguiente artículo estipula lo siguiente:

Artículo 1564. En las ventas judiciales no habrá lugar a la responsabilidad por daños y perjuicios, pero sí a todo lo demás dispuesto en los artículos anteriores.

La disposición legal antes mencionada, se refiere a la venta judicial de bienes inmuebles si el vicio oculto resulta después de la enajenación entonces si procede el saneamiento pero no el pago de daños y perjuicios.

En cuanto a la enajenación de dos o más cosas conjuntamente el artículo 1565 regula:

Artículo 1565. 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.

Dicha normativa, hace referencia a la venta de animales y disponen la responsabilidad en la venta de cosas conjuntas o parejas de animales por consiguiente el vicio de una de ellas conduce al saneamiento por

todas las demás, pues se supone que el comprador quiso adquirir el conjunto y no por unidad.

En la adquisición de animales el Código Civil vigente estipula:

Artículo 1566. 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.

En la adquisición debe considerarse el precio unitario pues presunción legal se considera que el adquirente no hubiere aceptado ni adquirido ninguna de ellas en forma individual.

Con respecto a la muerte de un animal objeto de enajenación, al respecto se regula lo siguiente:

Artículo 1567. 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 simultánea con la enajenación.

Dicha normativa considera el caso de la muerte del animal dentro de los 7 días siguientes a su entrega, dicha eventualidad hace procedente la acción de saneamiento siempre y cuando se demuestre que la muerte se dio en fecha anterior, en consecuencia el ejercicio de las acciones

del adquirente por los vicios ocultos de los animales esta debe promoverse dentro de 15 días de la fecha de su entrega.

En materia de contratación ganadera se regula lo siguiente:

Artículo 1568. No serán objeto de contrato los ganados y animales que padezcan enfermedades contagiosas. Cualquier contrato que se hiciere respecto de 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.

En consecuencia, existe una limitación legal en materia contractual pues no serán objeto de contrato los ganados o animales que tengan o padezcan de enfermedades contagiosas, si estos se llegaran a dar serán declarados nulos.

En materia de saneamiento por vicios ocultos de animales la normativa vigente en Guatemala establece:

Artículo 1569. 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.

El artículo en mención, exceptúa del saneamiento las ventas hechas en ferias o mercado público pues permite al comprador escoger los animales que le parezcan pudiendo examinarlos detenidamente, y en

consecuencia la naturaleza mercantil del negocio exige seguridad, en efecto, el negocio no admite reclamación por defectos que el adquirente note después de la entrega de los animales.

Asimismo, si el objeto de la enajenación fuere un bien inmueble la ley citada establece:

Artículo 1570. 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 aquélla dentro de tres meses contados desde el día en que tenga conocimiento de la servidumbre.

Como consecuencia de la enajenación celebrada y si la cosa fuere inmueble, y este resultare gravado con servidumbre puede el que resultare perjudicado promover la acción de reducción del precio para lo cual la ley establece 3 meses contados desde que se adquiere el servicio de la servidumbre.

En materia de garantía con respecto al funcionamiento de la cosa el artículo 1571 regula:

Si el enajenante ha garantizado el buen funcionamiento de la cosa por un tiempo determinado y 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.

Se refiere a los vicios de las cosas vendidas como por ejemplo automóviles y maquinarias entre otros pues el buen funcionamiento le hubiere garantizado al vendedor durante cierto tiempo para lo cual es importante señalar, que en los contrato de enajenación de esta clase de objetos se debe establecer o convenir un término de garantía que otorgue el vendedor por el buen funcionamiento de la cosa y que todo defecto que resulte da derecho al adquirente par a reclamar, para lo cual debió dar aviso al vendedor de lo ocurrido a no mayor de un plazo de 15 días del descubrimiento del defecto y que la acción se ejercite dentro del término de garantía.

En materia de garantías, a continuación se hace referencia a una disposición vigente en Guatemala como lo es la Ley de protección al consumidor y usuario regulada en el Decreto 6-2003 del Congreso de la República y por su importancia se describe a continuación los artículos de dicha normativa de la siguiente manera:

Artículo 15. Obligaciones. Sin perjuicio de las contenidas en otras leyes, son obligaciones de los proveedores: q) Cumplir sin mayores formalismos con las garantías a las que se hubiere obligado por medio del certificado o constancia que haya librado a favor del cliente.

Artículo 21. Bienes deficientes, usados o reconstruidos. Cuando se ofrezcan al público bienes con alguna deficiencia o que sean usados o reconstruidos deberá indicarse esa circunstancia en forma precisa, notoria y previa a la venta y hacerse constar este extremo en los propios artículos, etiquetas, envolturas o empaques, así como en la factura o en el documento que acredite la transferencia de propiedad del bien, indicándose en dichos documentos las garantías de que goza el bien o producto de que se trate.

Artículo 22. Garantías. La expresión “garantizado” o “garantía” o cualquier frase, leyenda o palabra equivalente, solo podrá ser consignada en documentos, etiquetas o propaganda, cuando se señale en qué consiste, la persona obligada y las condiciones de forma, plazo y lugar en las que el consumidor o usuario podrá hacerla efectiva.

Artículo 23. Condiciones de la garantía. Cuando el consumidor o usuario adquiera un bien nuevo de consumo duradero, el proveedor deberá extender un certificado de garantía de uso o funcionamiento con los requisitos señalados en el artículo anterior. Los fabricantes, importadores y vendedores deben asegurar un servicio técnico adecuado y el suministro de partes y repuestos, sin costo adicional para el consumidor o usuario, mientras dure la garantía.

Artículo 30. Obligaciones. Quienes presten servicios de cualquier naturaleza están obligados a respetar las estipulaciones, plazos,

condiciones, modalidades, garantías, reservas y demás circunstancias conforme a las cuales hayan sido ofrecidos, publicados o convenidos dichos servicios.

Artículo 33. Garantía del servicio. El prestador de un servicio está obligado a indicar por escrito el plazo por el cual garantiza el servicio o la reparación efectuada.

El consumidor o usuario podrá reclamar al proveedor del servicio, los desperfectos o daños ocasionados por el servicio o la reparación defectuosa, debiendo acreditar la solicitud con la documentación respectiva, dentro del plazo estipulado en el contrato o, en su defecto, el establecido en la ley.

Artículo 70. Infracciones. La Dirección deberá sancionar con multa de quince a setenta y cinco UMAS, a aquellos proveedores que incurran en las siguientes infracciones:

l) No cumplir con la garantía extendida al consumidor o usuario.

Artículo 74. Reparación, restitución, reposición o devolución. Sin perjuicio de la indemnización por daños ocasionados, cuando procedan, el consumidor o usuario, previa devolución al proveedor, podrá optar entre la reparación gratuita del bien, su reposición o la devolución de la cantidad pagada.

El ejercicio de estos derechos deberá haberse efectivo ante el proveedor dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que se haya

recibido el producto, siempre que no se hubiere deteriorado por el hecho imputable al consumidor o usuario. Si el producto se hubiere vendido con determinada garantía, prevalecerá el plazo por el cual ésta se extendió, si fuere mayor. Para los productos perecederos el plazo no podrá ser mayor de siete días.

Las disposiciones antes mencionadas, contiene el conjunto de obligaciones y garantías de la enajenación celebrada por los proveedores a los clientes principalmente cuando los bienes adquiridos son usados o reconstruidos es decir con alguna deficiencia así como la expresión garantizada, involucran directamente a los fabricante, y vendedores pues debe garantizar un servicio técnico garantizado y como obligación general debe respetar los plazos condiciones, modalidades o garantías principalmente de servicio así como el consumidor o usuario puede devolver al proveedor podrá optar entre la reparación gratuita del bien su reparación o la devolución de la cantidad pagada.

En el derecho interno guatemalteco existe, en acatamiento de la obligación fundamental del Estado establecida en el artículo 119, inciso i), de la Constitución Política de la República, un cuerpo normativo que tiene por objeto promover, divulgar y defender los derechos de los consumidores y usuarios, establecer las infracciones, sanciones y procedimientos aplicables en dicha materia, y cuyas

normas son tutelares de los consumidores y usuarios y constituyen un mínimo de derechos y garantías de carácter irrenunciable, de interés social y de orden público, cual es la Ley de Protección al Consumidor y Usuario, Decreto 6-2003 del Congreso de la República. Este último texto legal contempla, en su capítulo VI, las regulaciones relativas a infracciones y sanciones, y en su capítulo VII, regla lo que se refiere a los procedimientos administrativos para solución de conflictos.

Con relación al significado de las UMAS, antes descritas, estas se refieren a las Unidades de Multa Ajustables. (UMAS).

Efectos de la acción redhibitoria

Es una acción de rescisión o resolutoria, por tanto, extingue el contrato retroactivamente, el adquirente restituirá la cosa viciada, en el mismo estado que la recibió, pero podrá hacer suyos los frutos y recibir indemnización de las mejoras útiles y necesarias.

El enajenante de buena fe devolverá el precio recibido y los gastos del contrato; además, deberá pagar las mejoras efectuadas, ahora bien, si el enajenado hubiere sido de mala fe, si hubiere transmitido la cosa a sabiendas de que estaba defectuosa, deberá indemnizar todos los daños y perjuicios resentidos por el adquirente, pues habrá incurrido en un hecho ilícito.

Por su parte Sánchez indica que “si se probara el enajenante conocía los defectos ocultos de la cosa y no los manifestó al adquirente, tendrá

éste la misma facultad, debiendo además, ser indemnizado de los daños y perjuicios si prefiere la rescisión.” (1984:409)

Se debe indicar que si la cosa enajenada pereciere o mudare de naturaleza, a consecuencia de los vicios que tenía y eran conocidos del enajenante, éste sufrirá la pérdida y deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicios.

Procedimiento judicial

Dentro del marco jurídico procesal guatemalteco, con respecto a declarar el saneamiento mediante una resolución judicial, es importante indicar que se debe iniciar un juicio ordinario de saneamiento ya sea por evicción o por vicios ocultos, con el propósito que el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil, además de conocer, tramitar y resolver conozca el origen del negocio jurídico celebrado o contrato civil con el propósito de determinar el origen, las característica y sobre todo la interpretación de la relación contractual y determinar los perjuicios ocasionados por una de las partes hacia la otra y emitir una resolución judicial en la cual se determinen las responsabilidades en que se incurrieron como efecto posterior de carácter procesal del contrato civil celebrado.

Cuantía del saneamiento

El monto de la indemnización varía según que el enajenante hubiere obrado a sabiendas de que carecía de derecho a disponer de la cosa o en la ignorancia de los vicios de su tendencia de buena fe. La enajenación de mala fe es un hecho ilícito internacional que compromete la plena responsabilidad del autor al resarcimiento de todos los daños y perjuicios.

Efectos del saneamiento de la enajenación en el negocio jurídico

Efectos patrimoniales

Es importante hacer referencia que una vez que exista una resolución de contrato civil, como consecuencia de la declaración del saneamiento ya sea por evicción o por vicios ocultos, los efectos de carácter patrimonial únicamente se darán a conocer si sobre el negocio jurídico celebrado versó sobre bienes muebles o inmuebles y de la resolución judicial se deberá determinar cuál es la decisión judicial sobre los mismos y respetar dicho fallo.

Efectos indemnizatorios

Si el juicio termina con una sentencia absoluta a favor del adquirente, no está obligado el que enajenó, a indemnizarle los perjuicios y gastos que el proceso le hubiere causado, sino en cuanto fuere imputable a hecho o culpa del enajenante. A quien debe cobrarle tales gastos y

perjuicios, cuando no hay culpa del enajenante, es el tercero que le demandó de manera infundada.

De los aspectos doctrinarios y jurídicos del saneamiento regulados tanto en el Código Civil y el Procesal Civil vigentes en Guatemala es necesario señalar que el saneamiento constituye una obligación del enajenante hacia el adquirente de responder en el contrato celebrado como consecuencia de una disposición legal o contractual principalmente por evicción o vicios ocultos, para lo cual la ley permite que puede ampliarse o restringirse por pacto expreso, si como la renuncia de éste siempre y cuando no haya actuado el enajenante de mala fe pues de lo contrario si deberá responder del pago de daños y perjuicios así como de la devolución del precio recibido.

Un efecto posterior es el derecho que tiene el adquirente de solicitar la rescisión del contrato en lugar del saneamiento a su elección siempre y cuando haya perdido una parte de la cosa enajenada y como consecuencia del saneamiento el enajenante está obligado a pagar únicamente el precio si la cosa se hubiere perdido o destruido parcialmente.

En consecuencia el adquirente puede ejercer judicialmente el saneamiento por evicción o por vicios ocultos, todo esto dependerá del grado de perjuicio ocasionado o del deterioro de la cosa enajenada para lo cual le corresponde al juez competente emitir la resolución

respectiva declarando el perjuicio ocasionado como consecuencia de actos fraudulentos ocasionados por una de las partes al momento de la celebración de un contrato principalmente si este se refiere a la enajenación de bienes muebles, inmuebles, animales, o bienes y servicios.

Conclusiones

El saneamiento como institución del derecho civil, tiene su origen en el derecho romano, sin embargo, en la legislación civil guatemalteca aparece como una institución obligatoria en los contratos traslativos de dominio, siendo necesario la descripción de una cláusula específica para asegurar la efectividad del negocio jurídico.

En el contrato de compraventa, cuando se refiere a bienes inmuebles objeto de inscripción registral, es obligatoria la inclusión del saneamiento, cuya interpretación en forma extensiva abarca para la evicción y visión ocultos, pudiendo el perjudicado deducir ante juez competente dicha acción.

Le corresponde a las partes contratantes establecer las condiciones de aceptación o renuncia al saneamiento principalmente, al comprador quien debe asegurar que el bien objeto del contrato llene los requisitos exigidos por la ley para su perfeccionamiento.

Referencias

Aguilar, V. (2004). *Derecho de Obligaciones*. Guatemala: Editorial Serviprensa.

Aguilar, V. (2004). *El negocio jurídico*. Guatemala. Editorial Serviprensa S.A.

Bejarano, M. (1984). *Obligaciones Civiles*. México. Industria Editorial.

Cabanellas, G. (1977). *Diccionario de Derecho Usual*. Buenos Aires, Argentina. Editorial Heliasta.

Contreras, R. (2010). *Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles*. Guatemala. Editorial Serviprensa S.A.

Ossorio, M. (2000). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Buenos Aires, Argentina. Editorial Heliasta.

Rodríguez, H. (2002). *Lecciones Seleccionadas y Casos de Derecho Civil*. Guatemala: Editorial Estudiantil Fénix.

Legislación

Constitución Política de la República.

Ley del Organismo Judicial.

Código Civil.

Código Procesal Civil y Mercantil.

Ley de Protección al Consumidor y Usuario.