

Informe de Investigación

Título: La Garantía de Evicción

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Obligaciones y Contratos.
Tipo de investigación: Compuesta.	Palabras clave: Nociones básicas, La evicción en el Derecho Romano, Garantía en el contrato de compraventa, La responsabilidad civil.
Fuentes: Doctrina, Normativa, Jurisprudencia.	Fecha de elaboración: 07 – 2010.

Índice de contenido de la Investigación

1 Resumen.....	2
2 Doctrina.....	2
a)Nociones preliminares.....	2
§ 1. Etimología y acepciones de la palabra "evicción".....	2
§ 2. Garantía, saneamiento y evicción.....	3
§ 3. Concepto de "garantía contra la evicción" o "garantía de evicción".....	4
b)La Responsabilidad por evicción en el Derecho Romano.....	6
Origen y Naturaleza del concepto.....	7
c)La Garantía en el contrato de compraventa.....	11
Introducción.....	11
1) La garantía por evicción en la compraventa.....	12
2) Garantía por vicio ocultos o redhibitorios.....	14
d)LA GARANTIA CONTRA LA EVICCION.....	16
A. Definición, Concepto y Naturaleza.	16
B. Elemento de la Evicción.....	16
C. La Citación de Evicción.....	18
e)LA EVICCION Y LA TEORIA DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL.....	18
LA EVICCION Y LA TESIS HISTORICA.....	18
3 Normativa.....	19
De la garantía.....	19
4 Jurisprudencia.....	21
a)Garantía de evicción: Concepto.....	21
b)Garantía de evicción: Todo transmitente responde respecto a la cosa que ha enajenado.....	21
c)Compraventa: Tipos de garantías y efectos.....	22

d)Compraventa: Análisis sobre la garantía de evicción y la garantía por vicios ocultos	23
e)Acción reivindicatoria: Pago de suma entregada por el poseedor.....	24

1 Resumen

En el presente informe, se recopilan las fuentes de doctrina, normativa y jurisprudencia sobre el tema de la Garantía de Evicción, la misma se tiene como aseguradora del bien que se ha adquirido mediante un negocio jurídico. La misma se ejerce en contra del dueño anterior y garantiza la titularidad del objeto adquirido. Se citan textos de los profesores: Ernesto Wayar, Francisco Orduña, los abogados costarricenses Hernaldo París, Humberto Pacheco, Alberto Quesada, se citan además los artículos del Código Civil sobre la Garantía y variada jurisprudencia sobre el tema.

2 Doctrina

a)Nociones preliminares

[Wayar]¹

§ 1. Etimología y acepciones de la palabra "evicción".

Es válido afirmar, en trazos generales, que entre las obligaciones que asume una persona que *onerosamente transmite* a otra algún derecho, se encuentra enumerada -de acuerdo con el sistema organizado por nuestro Código Civil— la de responder por las consecuencias de una eventual *evicción* que pudieran sufrir el adquirente o sus sucesores.

Empleando en esta parte la técnica legislativa correcta, Vélez Sársfield, se ocupó de la evicción -luego de tratar lo concerniente al contrato de renta vitalicia y antes de redactar los preceptos relativos a los vicios redhibitorios- en el Título XIII, de la Sección Tercera, del Libro Segundo del Código Civil, dedicándole setenta y cinco artículos (desde el 2089 hasta el 2163 inclusive).

Para comprender el concepto y apreciar adecuadamente el funcionamiento de la evicción en el campo de los contratos onerosos, creemos conveniente comenzar por desentrañar su significación etimológica y por analizar las diversas acepciones que se hacen derivar de la palabra evicción.

El vocablo *evicción* encuentra raíces etimológicas en el latín jurídico *evictio (nis)*, equivalente a la expresión castellana "recuperación de una cosa por sentencia judicial" y en el verbo transitivo *evinco (ere)*, que significa "vencer", "ganar", "triunfar por completo". Por ello se afirma que según su etimología, la palabra evicción sirve, en general, para hacer referencia a la *situación que*



sobreviene después que el adquirente de un derecho es derrotado en juicio.

Además del sentido que se extrae de su etimología, el vocablo evicción es utilizado para designar: a) el despojo que sufre aquel que, con justo título, ha adquirido una cosa, es decir, el abandono forzoso que el poseedor de una cosa tiene que hacer de ella, total o parcialmente, en virtud de sentencia judicial condenatoria; b) llámase también evicción a la sentencia que ordena desprenderse de la cosa adquirida; c) por último, recuerda Boggio, que en el lenguaje jurídico de los romanos se utilizaba la palabra evicción como sinónima de demanda judicial cuando se la promovía con el objeto de privar a otro de un derecho que había adquirido.

Sin descartar la relativa certeza de estas acepciones, creemos que en el lenguaje jurídico moderno el concepto de evicción va íntimamente ligado a la *obligación de garantía*, que asume el que transmite onerosamente un derecho, de que el adquirente no sufrirá privación o perturbación alguna.

En efecto, analizando someramente nuestro instituto encontramos que presenta las siguientes notas distintivas:

- a) En primer lugar, se trata de una figura jurídica triangular, pues es menester que intervengan, por lo menos, tres *centros de intereses* (entendida esta expresión como sinónima de "parte"), a saber: un transmitente, un adquirente y un tercero.
- b) En segundo lugar, el tercero tiene que haber derrotado en juicio -mediante la obtención de una sentencia favorable- al adquirente, privándolo del derecho transmitido.
- c) Ante esta eventual privación (o ante la mera posibilidad de *turbación*), el transmitente -en el momento de celebrar con el adquirente el contrato que sirve de título o la adquisición- *asume la obligación de garantizar que ninguna evicción (privación o turbación en el ejercicio del derecho adquirido) sobrevendrá.*

El concepto jurídico de evicción -pese a sus diversas acepciones- tiene mucho que ver con el de *garantía*. Quizás por ello, cuando Salas se ocupó del instituto, lo denominó "garantía contra la evicción".

§ 2. Garantía, saneamiento y evicción.

Los conceptos de *garantía*, *saneamiento* y *evicción*, según lo adelantáramos, se vinculan íntimamente; ello no significa, empero, que no sean diferentes.

La palabra *garantía*, de origen germánico, significa tanto como *prestar asistencia*. Recuerda Salas que esta voz proviene del vocablo alemán *Weerer* y entraña la idea de "suministrar caución", "dar asistencia"; a su vez *Weerer* deriva de la raíz sánscrita *var*, que significa "proteger", "cubrir".

Si la palabra *garantía*, por su etimología, equivale a salir en *defensa de otro* y la voz *evicción*, en una de sus acepciones, alude a una eventual privación o turbación que puede sufrir el adquirente de un derecho, se comprende que, cuando se habla de "garantía contra la evicción" o "garantía de evicción", se hace referencia a la obligación que pesa sobre el transmitente de salir en defensa del adquirente para impedir que éste sufra la privación o turbación.

Importa también destacar los rasgos diferenciales que ofrecen los términos *evicción* y *saneamiento*. Desde el punto de vista puramente gramatical, *sanear* significa afianzar o asegurar el reparo o satisfacción del daño que sobrevenga. Ahora bien, escribe Acuña Anzorena, si se considera el significado gramatical del término *saneamiento*, parece que su alcance es más general y comprensivo que el de evicción, "pues si por aquél ha de entenderse la obligación a cargo del enajenante de garantizar al adquirente la integridad del derecho transmitido, la *evicción* sería una de las formas de lograr el saneamiento y la *redhibición* la otra". Así parecen entenderlo algunas legislaciones: el art. 1474 del Cód. Civil español, por ejemplo, habla solamente de *saneamiento* y Badenes Gasset, al comentar el precepto, dice que el término citado equivale "a lo que la doctrina y el derecho extranjero conoce como garantía". Como se ve, el autor citado piensa que el término "garantía" involucra tanto el concepto de evicción como el de redhibición y que es sinónimo de "saneamiento".

Por nuestra parte creemos, con Salvat, que las voces evicción y saneamiento tienen significados diferentes, aunque se hallen íntimamente vinculadas: mientras la primera (evicción) indica la *desposesión* que sufre el adquirente de un derecho, la segunda se refiere, con mayor rigor, a la *indemnización* de los daños y perjuicios derivados de aquella desposesión. En franca alusión a esta diversidad de significados, un viejo fallo declaró que la evicción y el saneamiento constituyen *dos etapas de un mismo proceso*.

§ 3. Concepto de "garantía contra la evicción" o "garantía de evicción".

Comencemos ahora la búsqueda del concepto de *evicción*. Con ese fin, pasaremos somera revista a algunas definiciones que sobre nuestro instituto nos ofrecen los autores. Este método facilitará la búsqueda del concepto.

En opinión de Salas la garantía contra la evicción puede definirse como "la obligación que pesa sobre quien ha transmitido onerosamente un derecho, de asistir o sustituir procesalmente al adquirente, ya sea éste actor o demandado, en razón de toda excepción, defensa o pretensión de terceros, que de prosperar lo privarían total o parcialmente del derecho adquirido, y subsidiariamente de indemnizarlo en caso de incumplimiento de esa obligación o de que la asistencia o sustitución procesal hubiese sido infructuosa, siempre que la pretensión, excepción o defensa del tercero se funde en una causa jurídica anterior o contemporánea al acto de transmisión del derecho".

No negamos la certeza de esta definición, pero creemos que peca por exceso. Por imposición lógica *definitio ne sit abundans* (la definición debe ser breve), pues cuando se la redacta con demasiada *extensión* se menoscaba su claridad. Además, el concepto que analizamos se refiere a la indemnización debida por el adquirente después que la evicción ha sobrevenido; pues bien, estimamos que tal referencia corresponde con mayor rigor al concepto de saneamiento que al de "garantía de evicción". Por ello, como veremos enseguida, preferimos definirlos separadamente, pues estamos persuadidos de que son institutos diversos.

Por su parte, Muñoz nos brinda una definición según la cual "la garantía de evicción se resuelve en una acción también llamada de garantía en favor del adquirente contra el enajenante, para el caso de que éste no pueda adquirir la propiedad, o que no la pueda adquirir libre de gravámenes porque sufra la evicción de un tercero que reivindique el bien o haga valer un derecho real sobre él, y cuya existencia el enajenante no declaró -reveló- al adquirente".

Esta definición -que también peca por exceso- adolece, a nuestro juicio, de un error conceptual y de un vicio lógico. En primer lugar, al considerar que la garantía de evicción se *resuelve en una acción* acordada a favor del adquirente, se oculta su verdadera naturaleza, pues aquella -antes que una *acción*— es una *obligación* que pesa sobre todo aquel que transmite un derecho sirviéndose de un título de carácter oneroso. Cualquiera que sea la naturaleza de la acción (cuestión que los procesalistas aún discuten), no cabe duda de que depende de la existencia de un derecho; en nuestro caso, sobre el enajenante pesa una obligación de garantía, el adquirente es titular del derecho subjetivo correlativo y, por esta razón, es titular de *la acción* respectiva para petitionar ante el órgano jurisdiccional la efectividad de aquella garantía, pero ello no autoriza a sostener que la garantía de evicción sea una acción. Es, antes que nada, *una obligación*. En segundo lugar, la definición que examinamos incurre en el vicio lógico de incluir lo definido en la definición (*definitum non sit in definitione*), pues afirma que la acción se acuerda al adquirente para el caso de que éste no pueda adquirir la propiedad (o no pueda adquirirla sin gravámenes) *porque sufre la evicción de un tercero*.

A su vez, Piantoni redactó la siguiente definición del instituto objeto de nuestro estudio: "garantía de evicción es la garantía legal a cargo del partícipe o enajenante a título oneroso, de responder al copartícipe o adquirente cuando es turbado o privado del derecho que dividió o adquirió a consecuencia de un hecho futuro e incierto, consistente en la pretensión de derecho de un tercero; de un vicio inherente al derecho o una carga que lo grava, cuya existencia era anterior y desconocida por el turbado en el momento de la celebración del acto de división o transmisión".

Esta extensa definición no está exenta de observaciones. En primer lugar, es sobreabundante; en efecto, en el concepto que analizamos, la garantía de evicción aparece concedida tanto al copartícipe como a cualquier otro adquirente, pero ¿no es acaso el copartícipe un adquirente? y siendo así, ¿era necesario incluirlo expresamente en la definición? Esta dualidad aparece en distintas partes de la redacción, agravándose así su exuberancia. Creemos, por tanto,

que es suficiente hacer referencia al derecho que tiene *todo adquirente* (sin especificar su condición) de que se le garantice una transmisión sin vicios. Por otra parte, esta definición parece limitar la existencia de la evicción al "hecho de un tercero", con lo cual se aparta de la doctrina tradicional, que considera que la garantía de evicción comprende dos situaciones posibles: a) garantía del "hecho de terceros, y b) garantía del "hecho personal". Es decir, el transmitente garantiza tanto que ningún tercero privará o perturbará al adquirente en el goce del derecho transmitido, cuanto que él mismo no lo hará.

b) La Responsabilidad por evicción en el Derecho Romano

[Orduña Moreno]²

Nuestro Código civil regula en su libro tercero, título tercero, capítulo sexto, sección tercera -«De los efectos de la partición»— la obligación de los coherederos a garantizarse recíprocamente por los posibles daños resultantes de la evicción de bienes adjudicados en la partición de la herencia.

La doctrina científica ha venido justificando esta obligación de garantía, desde la promulgación del Código Civil francés, en base a un principio de igualdad que debe presidir la división de la herencia. Pese a ello, cuestiones de fondo tan importantes como la aplicación de este tipo de responsabilidad en el campo de la partición de la herencia, su relación con la naturaliza jurídica de ésta o su extensión a los vicios o defectos de los bienes adjudicados, ofrecen, junto a otras, como la problemática derivada del sistema de responsabilidad por evicción seguido por nuestro Código, elementos suficientes de juicio para replantearse seriamente el verdadero significado y alcance técnico del principio de igualdad en la división de la herencia como fundamento de la responsabilidad por evicción. Por otra parte, la terminología confusa e imprecisa que utilizó nuestro legislador de 1.889 en esta sede no ayuda, en demasía, a solucionar viejas dudas y resolver problemas nuevos.

Nosotros, tal como hicimos para fijar el contenido de la participación de los sui heredes en la primitiva comunidad familiar y su posterior evolución ante un concepto técnico de la hereditas, recurrimos al estudio del Derecho romano como antecedente remoto, pero necesario, en los planteamientos y soluciones de cuestiones jurídicas. La aportación global que obtengamos en este intento no solo beneficiará la comprensión del Derecho histórico recibido sino que, a la vez, dada las notas de ejemplaridad en este objeto de estudio, contribuirá al mejor conocimiento de la naturaliza y contenido de nuestros institutos. En este aspecto podemos adelantar que en la periodificación de la historia del Derecho romano que viene denominada como, clásica, se logrará una noción de la evicción perfectamente perfilada y definida en el campo de la compraventa, así como, su aplicación analógica jurisprudencial a otros terrenos como la división de la herencia.

Origen y Naturaleza del concepto

Los romanistas utilizan preferentemente el término «evicción» en consideración a su relevancia en el instituto de la compraventa. Idéntica formulación aparece contenida en el Digesto, donde la obligación de garantizar contra la evicción está regulada en el libro 21, título 29, referente a la «evicción» y la estipulación del duplo», que acontece principalmente en la compraventa y, por extensión de esta, en aquellos contratos que persigan como finalidad la transferencia de un derecho real. En esta dirección se manifiesta Arangio Ruiz en el análisis de la palabra «evizione»: «de evincere o de evictio las fuentes romanas hablan frecuentemente para acercarnos al caso en el que seguido un proceso con eficacia real (rei vindicado, petitio hereditatis, actio confessoria ususfructus, adsertio in libertatem, etc.) el que era como propietario o heredero, y que en el primero fue actor o demandado, se declara que él no es propietario o heredero o que su propiedad está limitada por la existencia de un derecho real sobre la cosa, de tal forma, que pierde la posesión o para conservarla tiene que pagar la litis aestimatio».

Para Alvaro D'ors, la responsabilidad por evicción pertenece al ámbito de la responsabilidad contractual en la que la obligación del vendedor viene establecida en un «hacer» y no en un «dar», como ocurría en la verdadera «permutatio» romana calificada de auténtica dación. No obstante, indica que este tipo de responsabilidad no correspondió propiamente a la naturaleza originaria de la compraventa, contrato típicamente mercantil que no cuestiona la propiedad de las cosas, sino que fue la propia de la «mancipatio» como negocio de adquisición de las «res mancipi». Kaser atribuye la evicción al supuesto en que un tercero (o el propio vendedor) por ser dueño de la cosa vendida o titular de un derecho real sobre la misma, reclama victoriosamente la cosa al comprador mediante un proceso privándole de su «habere» o perjudicándolo. Del mismo modo, conecta la responsabilidad por evicción a la mancipatio en la que el vendedor mancipa al comprador una res mancipi por el procedimiento «nummo uno». Schulz, emplea el término «evincere» cuando el verdadero dueño de la cosa demanda victoriosamente al comprador a través del ejercicio de la rei vindicatio exponiendo, más adelante, los recursos jurídicos del comprador empezando por la llamada «actio auctoritatis».

Como veremos, todas estas opiniones, a modo de planteamientos generales del supuesto de evicción, son susceptibles de matizaciones y ampliaciones no solo en la esfera del origen y evolución del concepto sino, también, y en grado de mayor importancia para nosotros, en el mismo campo de aplicación de la responsabilidad por evicción. Sin embargo, para profundizar en la etimología del término evicción, es útil traer a colación las enseñanzas de un gran especialista en esta materia como Ricca Barberis. Comienza su exposición recordando las palabras de Caballino, modesto pero ingenioso comentarista del «ius comune», el cual, dice a propósito de la evicción: «elegans nomen, nec humanarum literarum auctoribus iincognitum». La elegancia del término no reclamó un hecho agradable, al menos por una parte, ya que «evincere» corresponde al griego «...» que con el refuerzo de «ex» significa «vencer del todo» así que evicción viene a decir «total derrota»; en principio no siempre gloriosa, como aquella de los pocos defensores de las Termopilas que fueron derrotados ante la prepotencia persa.

La palabra italiana, evizione, (al igual que la nuestra, evicción) deriva del latín «evictio», en la que la partícula «ex» refuerza el «vincere», llegando a significar «vencer establemente» o «victoria total». Este verbo fue usado comunmente por grandes pensadores, como Cicerón, «qui tam nefarius criminibus tam multis ex fastibus evictus». Livio, «evincuntque instando ut literae sibi ad Tarquinius darentur». Virgilio, «tu lacrymis evicta meis». Orazio, «si puerilius his ratio esset evincet amare». No obstante, su uso más frecuente se dió en el campo jurídico donde tuvo un significado propio:



«vencer el adversario de tal forma que no pueda conservar la posesión», viniendo a significar obtener judicialmente, por medio de un magistrado, una cosa del tercero. Cuyacio definió la evicción como «*efficax et plena in iudicio victoria eius qui agit in emptorem, vel quo agit emptor*». Con lo que la evicción resalta el acto por el que un reivindicante consigue la cosa que ha pasado a un tercero. Las consecuencias de la actividad judicial antes de significar la restitución de la cosa al demandante señala, sobre todo, la desposesión súbita del adquirente. De ahí la referencia de la evicción en el terreno jurídico, a quién la sufre. El concepto de evicción obtiene, así, un significado técnico-jurídico como dato necesario para el inicio de su estudio. Por una parte, alimenta los presupuestos y requisitos que son necesarios para imputar la responsabilidad por la evicción, y por otra, nos sitúa principalmente en la esfera de quien la sufre como ámbito de derecho que legitima el ejercicio de la acción en remedio de los daños producidos por este específico hecho. En ambos planteamientos, tendremos una especial consideración para poder documentar las posibles modificaciones y extensiones habidas en el desenvolvimiento del Derecho romano que, posteriormente, influirán en las distintas legislaciones continentales.

No obstante, la utilización del término, evicción, no ha hecho referencia única y exclusivamente a ésta acepción técnica. Ricca Barberis, contrastando la aplicación de la palabra en la lengua francesa respecto del sentido técnico acogido por la italiana, ejemplifica numerosos casos donde su uso lleva a significados más amplios, figurados y literarios, que el jurídico. En Francia la palabra, *eviction*, recibe un sentido particularmente amplio referido a un vencer, no sólo en la sede de la justicia sino, también, en el libre mercado o concurrencia. Frente al significado técnico del verbo latino, *evincere*, (del que reciben significación jurídica el sustantivo italiano, *evizione*, y nuestra, *evicción*), el término francés también se usa, comúnmente, para indicar «superación» o «desapoderamiento» pero aplicándose en el lenguaje jurídico, a su vez, a cuanto no es cosa, o procedencia de ella, o esté fuera de un vicio semejante. En el libre mercado (concurrencia) también se la utiliza con un sentido figurado como «evicción» de la finalidad o actividad de una persona hacia el logro de algo, como por ejemplo, cuando un empresario logra desarticular (desarmar) a la competencia. Esta amplitud del concepto conduce, en ocasiones, a aplicaciones incorrectas en el campo jurídico cuando se pretende acudir a este significado figurado del término como soporte de una pretensión jurídica: la «indemnización de evicción». Casos, del proyecto de ley francés sobre la propiedad mercantil (1939), en el que el Ministerio de Hacienda aludió a «un procedimiento de decreto común para la demanda de indemnización de evicción», cuando técnicamente, no había ningún supuesto de evicción; o de la ley de 7 de mayo de 1946 (que modificó el art. 3 de la de 18 de abril) que disponía que: «los locatarios... pourront former une demande ... á fin d'indemnité d'eviction», cuando la oposición hacia los intereses de los arrendatarios no provenía del derecho de un tercero, en contraposición a los suyos, sino por parte del arrendador dando lugar, en todo caso, a una responsabilidad contractual distinta de la ocasionada por la evicción en sentido técnico. La utilización de la palabra en otros campos ajenos al jurídico, principalmente en el periodístico, lleva aún a significados más variados.

Una última cuestión respecto de los diferentes significados del término lo plantea el lenguaje de la Curia donde «si evince» se utiliza, algunas veces como «si induce».

En ella, observa el citado autor, hay una viva polémica en el conocimiento de que las cuestiones gramaticales, de léxico o lingüística, recuerdan un tanto al siglo XVIII. El director del Foro consentino (diciembre de 1951) puso fin a la cuestión observando no ver ninguna utilidad para el lector en el valor de la palabra al pasivo o al activo. De una parte, se había adoptado (31 de mayo) que el verbo, «*evincere*», como transitivo significaba «retornar la propia posesión de otro», o sea, «reivindicar». Mientras que como intransitivo significaba «deducir de», «descender de». Acordándose (2 de julio) que nada prohíbe usar en cierto campo una palabra en sentido diferente al

común. De otra, se opuso (31 de septiembre) que en el lenguaje común, «evincere», no es usado nunca en el sentido de «deducir» y que el significado de un verbo no puede mutar sustancialmente con el paso de su uso transitivo al intransitivo. Sin embargo, hay que reconocer que en el lenguaje forense esto último es lo que sucede y que para tal lenguaje, como del resto por todo lo demás, el uso, «si, no obstante, es un viejo tonto o caprichoso sigue siendo un maestro al que hay que inclinarse».

Para Ricca Barberis, el sentido del «si induce» por el de «si evince» representa el punto extremo al que la lengua italiana puede llegar en el uso de este verbo. Cómplice la lengua francesa por las innovaciones ofrecidas el verbo, «evincere», entra abiertamente en la lengua inglesa con el sentido de «demostrar».

Como podemos observar con el paso del tiempo el significado del verbo ha espiritualizado su vigor, permitiendo que la primitiva visión del guerrero, sucumbiente ante la violencia, sea sustituida por la de quién sabe vencer con la sola fuerza del razonamiento.

En nuestro caso, el sustantivo que hemos conservado, evicción, es respetuoso con el significado jurídico del verbo, «evincere», en la acepción de «privación o despojo que sufre el poseedor, y en general, el comprador de una cosa, o sería amenaza de ese mismo despojo». Su aplicación en nuestro Derecho constituye, de forma autónoma, una específica obligación del vendedor diferenciada de la de responder por los vicios ocultos de la cosa vendida, aunque ambas obligaciones puedan quedar perfectamente asimiladas en la generalidad de nuestra palabra castellana, «saneamiento».

Si del estudio etimológico hemos reforzado la convicción de que la aplicación histórica del término, evicción, se materializó en el campo jurídico como expresión de un resultado producto, a su vez, de un proceso judicial, las dudas acerca del origen y de las sucesivas fases evolutivas de este tipo de responsabilidad siguen, por el contrario, motivando el quehacer científico de la doctrina romanística. Como exponíamos en el desarrollo de este punto, el concepto de evicción parece venir ligado al instituto de la compraventa por lo que los orígenes de aquélla se nutren de las mismas dudas e imprecisiones que rodean los de ésta. Una posible referencia a ambos orígenes parece darla un instituto tan arcaico como la mancipatio. La relación de ésta con el emptio-venditio resulta indudable pero, al mismo tiempo, ambas parecen presentar una interesante conexión en la responsabilidad por evicción. Ya que el vendedor al seguir el rito de la mancipatio se hace «auctor» de la venta, esto es, responsable de la misma. De aquí que la doctrina aluda a una responsabilidad por auctoritas en la mancipatio, generadora de la que se ha dado a llamar (pese a su no constancia expresa en las fuentes) actio auctoritatis, por la que al mancipio dans respondería frente al accipiens con el doble del valor de la cosa. Esta responsabilidad por auctoritas continua hoy en día siendo considerada como la primera forma de responsabilidad por evicción en la opinión dominante de la doctrina romanística.

Un segundo paso en la evolución histórica de esta responsabilidad viene considerado en la función desempeñada por la satisdatio y repromissio secundum mancipium (cauciones estipulatorias con o sin fiadores, respectivamente) como punto intermedio entre el antiguo régimen de la auctoritas y el de las estipulaciones de garantía. Sin embargo, desde hace algún tiempo, se han venido realizando importantes investigaciones que desde una óptica revisionista de la concepción tradicional han puesto en tela de juicio la exactitud de sus postulados.

Alfredo Calonge, en su trabajo acerca de la evicción recoge, dentro de un contexto jurídico perfectamente documentado, las nuevas orientaciones científicas en torno al origen y evolución de



este tipo de responsabilidad. En su opinión, el pretender construir el problema de la responsabilidad por evicción en el Derecho romano solamente en base a la auctoritas trae consigo un resultado tan artificioso como inútil. Desde un prudente análisis de las fuentes se observa la debilidad de los argumentos de esta tesis dado que, la auctoritas, se perfila como una amplia garantía que excede, de un lado, el ámbito de la mancipatio, y de otro, de la simple responsabilidad por evicción al abarcar una responsabilidad general. En este sentido, una especial responsabilidad por evicción, desgajada, quizá, de esta general de la auctoritas, parece empezar a concretarse en aquellos casos en los que ésta aparecería suspendida: el mancipio dans, auctor, se ausenta de Roma; o la responsabilidad resulta inexistente por haberse celebrado una mancipatio «nummo uno». En ambos casos se hacía preciso, en ocasiones, garantizar al menos contra una posible evicción, lo que se conseguía a través de la satisdatio o repromissio secundum mancipium. D'Ors, disiente de este planteamiento por considerar válida la aplicación de estas cuestiones no solo en los supuestos de realización de una mancipatio anormal (pese a su celebración no surge o aparece suspendida la responsabilidad por auctoritas) sino, también, en aquellos casos en los que no se realizaba la mancipatio y se pretendía cubrir el riesgo de evicción. Todo este desarrollo es predicable, en principio, de las ventas de res mancipi. Para las res nec mancipi se logrará el mismo efecto con las stipulationes.

Precisamente, por nuestra parte, y sin pretender llegar a una conclusión firme acerca de este interesante pero complejo proceso de origen de la responsabilidad por evicción, nos interesa centrar nuestra atención en una fase más próxima y segura que viene representada por estas stipulationes. Se puede afirmar que la responsabilidad por evicción se concreta definitivamente en un tipo de estipulación: la stipulatio duplae. En ella adquiere plena significación el mencionado término evincere, que designará técnicamente el instituto de la evicción. Se trata de una estipulación penal por la que el vendedor se compromete a pagar una suma equivalente al doble del precio en el caso de que se produzca la evicción: pérdida de la cosa comprada como consecuencia de una sentencia desfavorable en el proceso seguido contra el comprador. Parece ser que el antecedente de la stipulatio duplae es la satisdatio secundum mancipium a la que sustituye, aunque esta sustitución no fue automática conviviendo brevemente durante algún tiempo ambos institutos hasta la desaparición de ésta sin apenas dejar huella en las fuentes. La función originaria de esta estipulación sería garantizar el riesgo de evicción cuando no había tenido lugar la mancipatio. De esta forma, la stipulatio duplae se convierte en el medio de garantía más usual frente a la evicción en los casos de ventas de res mancipi o de res nec mancipi de algún valor.

Nuestro interés se localiza históricamente en este periodo de evolución en el que podemos contrastar el desenvolvimiento de la stipulatio duplae con el de otra estipulación concurrente, pero no idéntica: la stipulatio habere licere. Su origen parece ser más antiguo que el de la stipulatio duplae. Su aplicación se dirigía a las ventas de res nec mancipi, salvo lo preceptuado por los usos locales que rigen en este período clásico. El contenido hacía referencia a una responsabilidad objetivada en la medida del interés del comprador en tener la cosa (o el valor que la cosa tenía para éste). El alcance de la protección de esta estipulación es discutido: para unos, solamente garantizaba contra los ataques jurídicos que pudieran provenir del vendedor y sus herederos (Kaser, Schulz), para otros, la garantía se extendía con carácter general contra cualquier ataque de un tercero (Calonge, D'Ors).

Ambas figuras participan de la importancia que para los juristas romanos presentaba la estipulación como forma general de obligarse, susceptible de cualquier contenido. En nuestro caso, como medio de garantía contra la posible evicción. No obstante, el distinto contenido y la posterior evolución específica de estas estipulaciones revelan, en nuestra opinión, un claro antecedente de la diversa regulación jurídica que recibió la responsabilidad por evicción según aconteciese, como fue más

usual, en la compraventa o en otros institutos de distinta naturaleza jurídica como, por ejemplo, la división de la herencia.

En esta línea de razonamiento el criterio diferenciador sustentado en la comparación de estas dos estipulaciones apunta al contenido mismo de la responsabilidad. Mientras la cuantía de la responsabilidad por evicción en la *stipulatio duplae* viene establecida de una forma cierta, en el doble del precio de la cosa, la de la *stipulatio habere licere* obedece, dada la naturaleza de su fórmula correspondiente a una *stipulatio incerti*, a un criterio variable: el *id quod interest*. Con este criterio se hacía posible el resarcimiento del daño ocasionado por la pérdida de la cosa (*dammum emergens*) y de la ganancia dejada de obtener por dicha pérdida (*lucrum cesans*). El desenvolvimiento histórico de la *stipulatio habere licere* conducirá a un ensanchamiento en el ámbito de las obligaciones nacidas del contrato de compraventa, representado por la eficacia de la *actio empti* como medio directo, sin necesidad de ninguna estipulación adjunta, para obtener el *id quod interest* del comprador en caso de evicción. Lo que supuso la incorporación, al propio contrato, de la obligación por parte del vendedor de: *evictionem praestare*. De la transcendencia de todo este proceso de evolución se hace cargo nuestra tradición jurídica repercutiéndola en la propia sistemática del Código Civil. Si nos fijamos, la responsabilidad por evicción aparece regulada con una normativa específica en el instituto de la compraventa donde, a su vez, se determina su contenido que abraza el *id quod interest* del comprador cuando la venta se realizó de mala fé. Todo ello ha llevado, entre otras razones que analizaremos, a una visión un tanto parcial de la responsabilidad por evicción excesivamente dependiente de la regulación y naturaleza jurídica de la compraventa.

Sin embargo, el testimonio de la *stipulatio duplae* que se mantendrá hasta la época justineana, a diferencia de la *stipulatio habere licere* que desaparece en el período clásico, pone de relieve su utilización técnica más allá del campo de la compraventa como medio de garantía eficaz frente a la evicción. Un supuesto importante dentro de esta extensión del campo de la responsabilidad por evicción tendrá lugar en la división de la herencia con la *actio ex stipulatio pro portione*. Del estudio de la responsabilidad por evicción en la división de la herencia nos ocuparemos más adelante, baste por el momento asentar que tanto la evolución jurídica de los recursos habidos para garantizar la posible evicción como la rica casuística jurisprudencial acerca de ésta, demuestran la existencia de múltiples supuestos de responsabilidad por evicción al margen del de la compraventa, analizados con un criterio jurisprudencial análogo armónico con las peculiaridades técnico-jurídicas de los institutos donde tuvo lugar. Acertadamente no existió fuera del campo de la compraventa unos principios o reglas generales de este tipo de responsabilidad, sino una aplicación especial en atención a la naturaleza y circunstancias del instituto en cuestión.



c) La Garantía en el contrato de compraventa

[París Rodríguez]³

Introducción

Según el profesor DIEGO BAUDRIT, " La garantía es una consecuencia natural de los contratos traslativos onerosos. Significa ello que se presenta aún cuando los contratantes no la dispongan o acuerden expresamente ... consiste en la obligación establecida a cargo de un contratante de asegurar el goce pacífico, de hecho y de derecho, de la cosa transmitida a la otra parte (GUILLEN Y VINCENT) ".

En la compraventa -que es un típico contrato traslativo de dominio a título oneroso encontramos dos tipos de garantías que debe el vendedor al comprador, en relación con la cosa vendida: la garantía por evicción y la garantía por vicios ocultos o saneamiento. Ambos tipos de garantía son analizados en la sentencia de la Sala Primera de Casación No 320 de las 14:20 horas del 9 de noviembre de 1990, que cité en un artículo anterior, publicado junto con el texto de la sentencia en la REVISTA IVSTITIA No 49, del mes de enero de 1991, páginas 12 a 16 y 30 a 32.

1) La garantía por evicción en la compraventa

La palabra " evicción ", según don JOSE MARIA VARGAS PACHECO, viene del latín " evincere ", que significa vencer, y consiste en el despojo jurídico hecho a una persona mediante una sentencia judicial de un derecho o una cosa que le habían sido transmitidos. La Sala Primera, en sentencia No 320 de las 14:20 horas del 9 de noviembre de 1990, ha dicho que, en materia de compraventa, "La evicción es la pérdida o perturbación del derecho de propiedad sobre el bien vendido, que sufre el comprador de parte de un tercero, en virtud de una causa anterior a la venta. También se entiende por evicción la obligación que tiene el vendedor de asegurar al comprador el goce pacífico de hecho y de derecho, de la cosa transmitida."

El artículo 1034 del Código Civil, establece que: "Todo aquel que ha transmitido a título oneroso un derecho real o personal, garantiza su libre ejercicio a la persona que lo transmitió ", y el 1037 ibídem, dispone que " La obligación de garantía, en cuanto se refiere a mantener al adquirente en la pacífica posesión de la cosa, es indivisible; pero no lo es cuando tiene por objeto la restitución del precio y el pago de daños y perjuicios."

Si el comprador pierde la cosa comprada o es perturbado en su derecho de propiedad, por causas jurídicas imputables al vendedor, este último deberá responder por la pérdida o perturbación. Por ejemplo, el comprador que es demandado y vencido en una acción reivindicatoria, fundamentada en una causa anterior a la venta.

La garantía por evicción no es exigible en los casos en que lo transmitido son derechos litigiosos o inciertos, ni cuando el contrato es de naturaleza aleatoria, ni cuando la causa de pérdida de la cosa es de posterior al traspaso.



La responsabilidad del garante varía según haya actuado de buena o mala fe, considerando que existe la primera cuando el vendedor desconoce la causa o motivo que puede originar la pérdida, y existe la segunda, cuando dicha causa o motivo son conocidos. Si hay buena fe, el garante se verá obligado a restituir el valor que tenga la cosa en el momento de la pérdida, los gastos y costos legales del contrato y los gastos de la demanda principal, así como los de la garantía, la indemnización de los frutos que tuvo que devolver al tercero que lo venció, con tal que ya hubiera pagado el precio de la cosa, o que hubiera reconocido intereses sobre ese precio (artículo 1038 del Código Civil).

Por su parte, el artículo 1039 ibídem, establece la responsabilidad del enajenante de mala fe, quien deberá al adquirente que perdió la totalidad de la cosa: " 1. La restitución del precio íntegro pagado, o el valor de la cosa. 2. Las indemnizaciones de que hablan los incisos 2 y 3 del artículo anterior. 3. La indemnización del perjuicio que se haya causado al adquirente, privándolo del aumento del valor que pueda haber recibido la cosa después de la enajenación, por acontecimientos independientes del hecho del hombre o por mejoras debidas al adquirente, o la restitución, si así lo prefiere éste, de las sumas gastadas en la cosa, aún cuando tuvieren por objeto mejoras de lujo."

El inciso primero de este artículo constituye aparentemente una obligación alternativa, por lo que, en principio, correspondería al deudor la elección (artículo 654 del Código Civil). Sin embargo, VARGAS PACHECO, expone una tesis contraria, para la cual la elección corresponde al comprador por tratarse de una obligación que proviene de la ley, debiendo interpretarse su espíritu para decidir a quien corresponde la elección: " Así en el caso que tratamos, con vista de que la ley ha tenido en mira favorecer no al enajenante sino al adquirente perturbado en su derecho, indudablemente tenemos que decidimos a que es a éste al que corresponde escoger entre el precio dado o el valor de la cosa y no al enajenante de mala fe."

La garantía por evicción se discute enjuicio ordinario que presenta el adquirente contra el vendedor garante. Como requisito, el adquirente debe haber sido vencido en juicio por un tercero con mejor derecho sobre el bien. Puede deducirse en forma más abreviada la pretensión de garantía del adquirente, si en el juicio que le presenta el tercero cita al garante y éste se presenta a coadyubar en el proceso. Ello permite una mejor defensa, por los elementos de prueba que pueda aportar el garante, y en caso de ser vencidos en juicio, el tribunal debe pronunciarse sobre la garantía. Esta participación del garante en el primer juicio es voluntaria, sin que exista sanción para la no presentación.

El Código de Procedimientos Civiles anterior, antes de las reformas de 1937, exigía como requisito indispensable para la acción ordinaria de garantía, que el garante hubiere sido citado al juicio previo, en el que el tercero había despojado al comprador de la cosa (artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles anterior). Luego de la reforma de 1937, la citación al garante se convirtió en un caso de intervención procesal voluntaria, lo cual se mantiene en el Código Procesal Civil vigente (artículo 109). Sin embargo, el texto actual modifica la regulación anterior al otorgarle al actor la posibilidad de hacer esa llamada, cuando antes sólo se lo permitía al demandado.

La evicción puede ser total o parcial, según el comprador se vea privado de la totalidad de la cosa, o de sólo parte de ella. Esto último se da cuando el adquirente es vencido en juicio sólo en relación con parte de lo adquirido. En este caso el garante debe pagar al comprador una indemnización proporcional a la pérdida, en todos los aspectos señalados en cuanto a la evicción total.

El artículo 1041 ibídem dispone que" En caso de una evicción parcial, el adquirente puede elegir entre una indemnización proporcionada a la pérdida que ha padecido, o la resolución de la enajenación, si la parte de la cosa en que ha sido vencido fuere de tal importancia con respecto al todo, que sin ella no hubiere realizado la adquisición". Si lo perdido es de tal magnitud que de haberse sabido la situación el comprador no hubiere comprado lo que quedaba, puede exigirse la resolución del contrato.

Para efecto de la responsabilidad civil contractual del vendedor, originada en la obligación de garantía, no se requiere de la existencia de la prueba de la culpa o la mala fe, ya que parece tratarse de un caso de responsabilidad civil "objetiva", toda vez que responde tanto el enajenante

de buena fe, como el de mala fe; en otra palabras, la responsabilidad deriva del hecho objetivo de haber transmitido un bien, a título oneroso, respecto del cual subyacía una causa o motivo que podían generar su pérdida, total o parcial, en perjuicio del nuevo adquirente. La buena fe no constituye en este caso una causa de justificación o de excusión de responsabilidad.

2) Garantía por vicio ocultos o redhibitorios

Con esta garantía se pretende tutelar el goce de hecho del comprador sobre el bien transmitido. Sobre ella, la Sala Primera de Casación, en la Sentencia No 320, de las 14,20 horas del 9 de noviembre de 1990, ha dicho que: " es un efecto natural del contrato de compraventa. Se refiere a la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida y que ésta sea apta para cumplir con la función para la que normalmente está destinada, es decir, que debe entregar la cosa en buen estado, sin vicios o defectos que hagan impropio, o afecten notablemente su uso normal. En cuanto a estos vicios, el artículo 1062 del Código Civil dispone que «La venta no podrá ser anulada por vicios o defectos ocultos de la cosa de los llamados redhibitorios, salvo si esos vicios o defectos envuelven error que anule el consentimiento, o si hay estipulación en contrario." El artículo establece en realidad una acción de nulidad relativa o anulabilidad, basada e un vicio de la voluntad: el error. Dicha acción se funda en los vicios ocultos y en el error, conjuntamente. Aunque la venta no pueda ser anulada por la sola existencia de los vicios ocultos, salvo que constituya además, error que anule el consentimiento, siempre queda la posibilidad de la responsabilidad contractual común del vendedor, quien tiene la obligación de entregar la cosa en forma tal que cumpla su función normal a cabalidad; responsabilidad que podría derivar en una indemnización por daños y perjuicios, según la naturaleza del incumplimiento. Si el vendedor entrega la cosa con algún vicio o defecto que la haga impropia para su función normal o la desmejore, incurre en un incumplimiento contractual, de conformidad con los artículos 692,693, 701, 702,704 y 764 del Código Civil, éste último en cuanto dispone que « el pago se hará bajo todos los respectos conforme al tenor de la obligación.» Es una obligación implícita en la compraventa el entregar la cosa tal y como el comprador espera recibirla, de conformidad con lo acordado (artículos 764 y 1022 ibídem)."

Según el profesor BAUDRIT, la acción redhibitoria "es una acción para la resolución de la compraventa, cuyo titular es el comprador. El tiene la potestad, en ese supuesto, de desistir del contrato, devolviendo la cosa al vendedor y recuperando el precio pagado. Se estima que ha habido un incumplimiento del vendedor, ya que entregó una cosa que no es apta para el uso que se determinó, expresa o tácitamente en el contrato".

Esta acción, como tal, no se encuentra regulada en la compraventa civil costarricense, sino que, como lo indica la Sala Primera de Casación, lo que existe es una acción de anulabilidad con base en los vicios ocultos, pero sólo cuando éstos constituyen un error que destruya el consentimiento.

La garantía por vicios ocultos lo que procura es evitar que el comprador reciba una cosa con defectos que no eran visible al momento de realizar la compra. En el fondo se trata entonces de un incumplimiento contractual, ya que el vendedor ha entregado una cosa distinta de la pactada, es decir, una cosa con algún defecto.

La regulación del artículo 1082 del Código Civil, se aleja de lo que es la llamada acción redhibitoria propiamente dicha, y lo que establece es una acción de anulabilidad basada en un vicio del consentimiento: el error.

En materia mercantil, existen dos normas que se acercan más a lo que es propiamente la acción redhibitoria: el artículo 467 del Código de Comercio, establece que el vendedor quedará obligado en toda venta al saneamiento, salvo pacto en contrario. Y el 450 ibídem, dice que: "el comprador que al tiempo de recibir la cosa la examina y prueba a satisfacción, no tendrá derecho para repetir contra el vendedor o su representante dentro de los diez días a partir de la entrega, salvo pacto en



contrario. La acción judicial prescribirá en tres meses contados desde la entrega."

En tanto el Código Civil establece una acción de anulabilidad en la hipótesis de los vicios ocultos, el Código de Comercio establece una acción de repetición, que parece más cercana a la acción redhibitoria, propiamente dicha.

Los requisitos indispensables para plantear la acción de anulabilidad que establece el Código Civil, o la de repetición que establece el Código de Comercio, según se trate de compraventa civil o mercantil, son: "a) Que los defectos o vicios se encuentren ocultos; b) Que sean anteriores a la celebración del contrato; c) Que tengan impropia la cosa para los fines a que está destinada, y d) Que de haberlos conocido el adquirente, no hubiese celebrado el contrato."

Estos requisitos, y la obligación del adquirente de revisar medianamente lo que va a comprar, nos hace preguntarnos si esta garantía por los vicios ocultos se aplica a bienes inmuebles. Lo cierto es que es difícil que en estos se den, pero, son posibles. No los hay en relación con los planes viales del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, ni en materia de impuestos o datos que deban contar en oficinas o registros públicos. Pero pueden darse en relación con características propias del bien vendido, cuando las partes las han hecho constar en la venta.

Por otra parte, tanto tratándose de bienes muebles, como de bienes inmuebles, para el caso de que no se cumplan todos los anteriores requisitos para la acción civil de nulidad, con base en el error (artículo 1082), el comprador siempre tiene la posibilidad de exigir la responsabilidad civil contractual, cuando el vendedor haya incumplido el contrato al entregar una cosa que difiere en algún aspecto de las características pactadas, o bien, que contenga algún vicio oculto que la desmejore. Si un sujeto vende un bien afirmando que tiene ciertas características propias para que cumpla determinada función, incumpliría su obligación de entregar la cosa si el bien no cumple con alguna de ellas (artículos 693 y siguientes, 763 y siguientes, 1022, 1023, 1049 y siguientes del Código Civil).

Así lo consideran, entre otros, los autores españoles LUIS DIEZ PICASO y ANTONIO GULLON, para quienes "La específica regulación de los vicios ocultos plantea la cuestión de si desplaza a otras normas que pudieran aplicarse al mismo supuesto de hecho." Por ejemplo, en Costa Rica, las relativas a la resolución contractual (artículo 692 del Código Civil) y a la indemnización de los daños y perjuicios provenientes del incumplimiento contractual (artículos 701 y siguientes ibídem). "...Si se compra cosa viciosa el vendedor cumple una prestación que no satisface el interés que llevó al comprador a contratar, lo que llevaría a legitimar para el ejercicio de la acción de resolución por incumplimiento. En fin, parece igualmente evidente que si la entrega de una cosa viciosa ha producido daños y perjuicios al comprador, éste, además de las acciones edilicias, ha de poder ejercitar la acción de resarcimiento de los perjuicios. La jurisprudencia del Tribunal Supremo muestra una línea, que se pudiera calificar de continua por sus pocas desviaciones, favorable a la compatibilidad de las acciones que nacen de un mismo supuesto (los vicios ocultos). Acepta las peticiones de los recurrentes que siempre han apoyado su demanda en preceptos relativos al error, dolo, incumplimiento de sus obligaciones o resarcimiento de daños y perjuicios, huyendo de la disciplina propia de las acciones edilicias. Esta postura jurisprudencial se detecta fundamentalmente en los casos en que los pisos comprados tienen defectos (humedades, desprendimientos, etc.)."

Esa misma línea jurisprudencial seguida, en España es la asumida por la Sala Primera de Casación de nuestro país, en la sentencia arriba citada, de finales del año anterior, en la cual se da cabida a una acción de responsabilidad civil - no de anulabilidad -, fundada en el incumplimiento de un contrato de compraventa, por considerar que la cosa vendida tenía vicios ocultos.

d) LA GARANTIA CONTRA LA EVICCIÓN

[Pacheco Alpizar]⁴

A. Definición, Concepto y Naturaleza.

Etimológicamente evicción significa vencer; de manera más concreta significa vencer en juicio. Nos dice Puig Peña que "aplicando esta significación a la compraventa -pues la evicción puede funcionar en todos los contratos traslativos a título oneroso- viene a denotar el fenómeno que se produce cuando un tercero, actuando en Derecho, despoja en todo o en parte al comprador de la cosa adquirida". Analizando este concepto vemos que no podrá darse un caso de evicción en las simples perturbaciones de hecho, ni en las de Derecho procedentes de la ley como la expropiación forzosa. En el primer caso por cuanto el adquirente obtiene su garantía de la misma ley, y en el segundo porque se trata de cambios de la legislación o actos arbitrarios del Poder Ejecutivo en los cuales nada tiene que ver el enajenante.

Por su parte Meza Barros, Profesor Titular de Derecho Civil de la Escuela de Derecho de Valparaíso (Universidad de Chile), citando el artículo 1837 del Código Civil Chileno dice que "la obligación de sanear la evicción tiene por objeto amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida".

En cuanto a la naturaleza de la obligación de saneamiento de la evicción, al traducirse en la defensa del comprador, constituye una obligación de hacer. Lo que se debe hacer es asumir la defensa del comprador. Sin embargo, cuando esa obligación se transforma en la de indemnizar al comprador evicto, se convierte en una obligación de dar.

La primera de estas obligaciones (la de hacer) es de carácter indivisible. No así la segunda (la de dar) pues esta sí puede dividirse entre los obligados a prestarla en la proporción que les corresponda.

B. Elemento de la Evicción.

Son tres los elementos de fondo de la evicción:

lo - Que se produzca la pérdida total o parcial de la cosa vendida. Es esencial que haya pérdida de la cosa para poder hablar de incumplimiento del vendedor de su deber de garantizar la posesión pacífica de la cosa vendida. Esta pérdida puede ser total, cuando siendo ajena la cosa vendida, el dueño la reivindica, o parcial cuando un tercero hace valer un gravamen no declarado de usufructo o servidumbre.

llo - Que la privación de la cosa sea en virtud de una sentencia firme. Es indispensable, para que el enajenante responda de evicción que el fallo reivindicatorio obtenido por el tercero se haya convertido en sentencia firme sin ulterior recurso.

Se da, sin embargo, un caso de excepción cual es el del vendedor que, citado al juicio, acepta la demanda y se allana a la evicción y el comprador restituye la cosa.

Illo - Que el derecho del evincente nazca de una causa anterior a la compraventa. Los derechos adquiridos por terceros con posterioridad a la transmisión no son imputables al vendedor. Consecuentemente, la evicción debe tener una causa anterior a la venta.

Es necesario hacer hincapié en el hecho de que para que se haga exigible la obligación del enajenante de proteger al adquirente en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, es necesario que el comprador sea turbado en ese dominio y posesión. Pero esa turbación ha de ser de derecho, puesto que una de hecho es insuficiente para que nazca el derecho del comprador. Además, es indispensable que el vendedor sea citado de evicción.

En el derecho alemán la obligación de garantía contra la evicción tiene un carácter especial. No nace como resultado de la desposesión sino como consecuencia inmediata del deber principal de entrega. En consecuencia, no hay que esperar a que la desposesión se produzca para iniciar la pretensión: basta que se demuestre la falta de derecho del que vende.

Nos dice Enneccerus "el vendedor tiene que entregar la cosa vendida no sólo para su uso temporal, como en el arrendamiento, sino transmitirla definitivamente, o sea colocando al comprador en la situación jurídica de poder quedarse definitivamente con la cosa".

El vendedor se ve obligado a lo siguiente: "Proporcionar al comprador el objeto de la compraventa con inclusión de la pertenencia a que se extienda el contrato, libre de derechos de tercero, o sea libre, en particular, de derechos reales, anotaciones preventivas o prohibiciones de enajenar dictadas a favor de tercero, de derechos de arrendamiento de uso y de uso y disfrute y demás derechos que sean utilizables también contra el sucesor".

No debe el vendedor, por el contrario, responder de que la finca esté libre de "cargas públicas" no inscribibles en el Registro de inmuebles tales como impuestos, tasas de caminos y canales, cargas de construcción de caminos, etc.

Desaparece la obligación del vendedor en los siguientes casos: 1o) Si el comprador ha renunciado a ella. 2o) Si el comprador, al momento de celebrar el contrato, conocía el vicio del derecho. 3o) Si la cosa es enajenada en virtud de embargo o remate judicial.

Como puede verse, se aprecian algunas diferencias en el derecho alemán de aspectos no existentes en derecho francés ni español, los cuales, a su vez, informe nuestra legislación.

No prevén estos últimos obligación del vendedor de liberar de gravámenes, salvo cuando sean ocultos. Tampoco establecen que el vendedor deba entregar la cosa libre de arrendamientos.

En cuanto a las "cargas públicas", estas no son un problema en Costa Rica, por cuanto el Registro de Propiedad no traspasa bienes mientras el enajenante no haya hecho cumplido pago de todas esas obligaciones.

En lo tocante a las causas que hacen desaparecer la responsabilidad del vendí se dan en nuestro derechos las dos primeras causas enunciadas, pero no así la relativa al saneamiento por evicción en las ventas judiciales.



C. La Citación de Evicción.

Para que el vendedor acuda en defensa del adquirente y pueda quedar obligado a indemnizarlo, es necesario que sea informado oportunamente de la demanda incoada contra el comprador que amenaza con privarle total o parcialmente de la cosa.

La falta de esta citación exonera totalmente al vendedor de la responsabilidad de indemnizar al comprador.

e) LA EVICCIÓN Y LA TEORÍA DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL.

[Quesada Monge]⁵

Se dice que el fundamento de la evicción está en la responsabilidad civil, todo con base en la responsabilidad civil de los contratantes al celebrar el contrato.

Sin embargo y como lo expresa el artículo 1.045 de nuestro Código Civil, la responsabilidad civil puede darse también fuera del contrato, de donde nace la responsabilidad civil extra-contractual, como aquella obligación de reparar daños y perjuicios a cargo de todo aquel que por dolo, falta, negligencia o impericia cause un daño a otro.

La responsabilidad extracontractual existe pues, cuando una persona causa, ya por sí misma, ya por medio de otra persona de la que responde, ya por obra de una cosa de su propiedad, un daño a otra persona respecto de la cual no estaba ligada por vínculo obligatorio anterior y mediante falta, negligencia o impericia de su parte.

Es indudable que la responsabilidad extracontractual no puede darse en los contratos, pues son actos que no parten de un acuerdo de voluntades, sino que son hechos aislados de una persona que causan daño a otro o otras.

La evicción, dijimos anteriormente, es una obligación del vendedor con respecto a su comprador en los contratos de compraventa, obligación que sólo puede darse al celebrarse un contrato de esta naturaleza, pues es una obligación propia del vendedor, que no puede darse fuera del contrato.

Por lo expuesto, no sería admisible que la evicción se explique a través de la responsabilidad civil extracontractual. Por definición, esta última se presenta cuando no hay contrato. Y en nuestra materia, la responsabilidad del vendedor se produce dentro del marco de un contrato. Para admitir la solución en comentario, habría que aceptar la posibilidad de que coexistan dos responsabilidades civiles superpuestas contractual y extracontractual lo que, de suyo, es inadmisibles en Derecho.

LA EVICCIÓN Y LA TESIS HISTORICA.

Para algunos, la evicción se explica únicamente por razones históricas, se hace notar que la institución nació en la Antigüedad para proteger a una categoría específica de contratantes, los compradores. Que habiéndose obtenido buenos resultados en la práctica, la evicción ha podido sobrevivir sólo por razones de conveniencia histórica, y porque no parece haber un sistema mejor para proteger a esos compradores.

En el fondo, el argumento es poco serio y extra-jurídico. Con ese orden de ideas, debería haber subsistido también la esclavitud, dado que la utilidad de esta institución no ofrecía duda entre los antiguos. Y todos sabemos que ella desapareció, al menos entre los hombres dichos "civilizados". Creemos innecesario insistir en este punto. A todas luces, las razones históricas no son un fundamento sólido para la evicción en estudio.

3 Normativa

De la garantía

[Código Civil]⁶

ARTÍCULO 1034.- Toda aquel que ha transmitido a título oneroso un derecho real o personal, garantiza su libre ejercicio a la persona a quien lo transmitió.

ARTÍCULO 1035.- La acción de garantía puede ejercitarse por aquel a quien se debe, desde que a consecuencia de una demanda intentada contra él, o de una excepción opuesta a una demanda suya, la existencia del derecho transmitido se encuentra amenazada.

ARTÍCULO 1036.- Aquel a quien se debe la garantía, puede exigir del garante:

1º.- Que haga cesar las persecuciones judiciales que un tercero dirige contra él, o la resistencia que alguien opone al ejercicio de sus derechos;

2º.- La indemnización de las consecuencias de esas persecuciones, o de la resistencia, si aquellas o ésta se han ejercido con derecho.



ARTÍCULO 1037.- La obligación de garantía, en cuanto se refiere a mantener al adquirente en la pacífica posesión de la cosa, es indivisible; pero no lo es cuando tiene por objeto la restitución del precio y el pago de daños y perjuicios.

ARTÍCULO 1038.- El adquirente vencido en la totalidad de la cosa tiene derecho de reclamar del enajenante de buena fe:

1º.- El valor que la cosa tenga al tiempo de la evicción.

2º.- Los gastos y costos legales del contrato y los gastos de la demanda principal, así como los de la de garantía.

3º.- La indemnización de los frutos que tuvo que devolver al tercero que lo venció, con tal que ya hubiera pagado el precio de la cosa, o que hubiera reconocido intereses sobre ese precio.

ARTÍCULO 1039.- El enajenante de mala fe debe al adquirente que es vencido en la totalidad de la cosa:

1º.- La restitución del precio íntegro pagado, o el valor de la cosa.

2º.- Las indemnizaciones de que hablan los incisos 2º y 3º del artículo anterior.

3º.- La indemnización del perjuicio que se haya causado al adquirente privándolo del aumento de valor que pueda haber recibido la cosa después de la enajenación por acontecimientos independientes del hecho del hombre o por mejoras debidas al adquirente, o la restitución, si así lo prefiere éste, de las sumas gastadas en la cosa, aun cuando tuvieran por objeto mejoras de lujo.

ARTÍCULO 1040.- El enajenante tiene derecho a retener de lo que debe pagar al adquirente:

1º.- La suma que el adquirente haya recibido de quien lo venció, por mejoras anteriores a la enajenación, o por la hechas por él.

2º.- El monto del beneficio que el adquirente haya sacado de los deterioros ocasionados en la cosa por un goce abusivo o una explotación inmoderada, siempre que él no haya tenido que indemnizarlos al propietario.

ARTÍCULO 1041.- En caso de una evicción parcial, el adquirente puede elegir entre una indemnización proporcionada a la pérdida que ha padecido, o la resolución de la enajenación, si la parte de la cosa en que ha sido vencido fuere de tal importancia con respecto al todo, que sin ella no hubiera realizado la adquisición.



ARTÍCULO 1042.- A la evicción parcial, aunque no dé lugar a la acción resolutoria, son aplicables en cuanto lo permita la naturaleza de las cosas, las reglas fijadas para la total.

4 Jurisprudencia

a) **Garantía de evicción: Concepto**

Naturaleza jurídica de la citación al garante

[Tribunal Segundo Civil Sección II]⁷

Voto de mayoría

“XVI.- Ninguno de esos agravios es de recibo ni procedente para justificar el incumplimiento grave del contrato en que incurrieron los demandados **-consistente en dejar de cancelar el precio de la compraventa según lo pactado, sin tener justa causa para ello (artículos 692, 702 y 1087 del Código Civil)-**, incumplimiento grave que fue así determinado en forma correcta en la sentencia recurrida, originando con ello que se acogiera la demanda en la forma ya indicada y se rechazara en su totalidad la contrademanda. El artículo 1034 del Código Civil dispone que **"Todo aquel que ha transmitido a título oneroso un derecho real o personal, garantiza su libre ejercicio a la persona a quien lo transmitió."**

Esa norma regula la llamada garantía por evicción, que es una obligación a cargo del vendedor en el caso de una compraventa. La evicción es, se sabe, **"la pérdida del todo o parte de la cosa vendida a causa de acción judicial intentada contra el comprador."**

(Brenes Córdoba, Alberto. Tratado de los Contratos. Editorial Juricentro. San José, 1985, p. 121). Eso quiere decir que cuando el comprador ha sido demandado por un tercero, con pretensión de privarle del bien adquirido, puede citar de evicción al vendedor, para que salga en defensa de la cosa vendida, lo que se haría de conformidad con lo establecido en los artículos 109 y 111 del Código Procesal Civil [...]"



b)Garantía de evicción: Todo transmitente responde respecto a la cosa que ha enajenado

[Sala Primera]⁸

Voto de mayoría

"XI.- Respecto a lo manifestado por la parte demandada, en libelos de fechas 13 y 17 de agosto de 1990, que figuran en el legajo de casación, no son procedentes sus argumentos, que tienden a que se deniegue o rechace el presente recurso, basados en que el apoderado de la parte actora carece de legitimación, al perder su representada la legitimación, con motivo de la venta de los inmuebles sobre los cuales versa este litigio. Debe considerarse que todo transmitente ha de responder en caso de evicción, respecto a la cosa que ha enajenado. De manera que su condición de garante, respecto al bien inmueble, le permite continuar y fenecer en este proceso, en su calidad de parte actora, a efecto de asegurar su legítimo y actual interés en lo que se resuelva en este asunto, según así lo ha establecido esta Sala, entre otras, en sentencia número 114, de las diez horas del doce de julio de mil novecientos noventa y uno, y conforme lo señalan los artículos 1034 del Código Civil y 105 del Código Procesal Civil."

c)Compraventa: Tipos de garantías y efectos

[Sala Primera]⁹

Voto de mayoría:

"XVII- [...] En segundo término, contrario a lo afirmado por el recurrente; y como bien lo ha señalado el Ad-quem, esta Sala desde vieja data ha expuesto que, ante la existencia de vicios ocultos, el adquirente no sólo tiene la facultad de pedir la anulación del contrato (artículo 1082 del Código Civil), sino también, la posibilidad de exigirle al vendedor la responsabilidad civil contractual de resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados. Así, en la sentencia número 320 de las 14 horas 20 minutos del 9 de noviembre de 1990, indicó: "II.- *En la compraventa existen dos tipos de **garantía**: la garantía por evicción y la garantía por vicios ocultos. **La evicción** es la pérdida o perturbación del derecho de propiedad sobre el bien vendido, que sufre el comprador de parte de un tercero, en virtud de una causa anterior a la venta.-*

También se entiende por evicción la obligación que tiene el vendedor de asegurar al comprador el goce pacífico de hecho y de derecho, de la cosa transmitida. Al respecto, el artículo 1034 del



Código Civil dispone que "Todo aquel que ha transmitido a título oneroso un derecho real o personal, garantiza su libre ejercicio a la persona que lo transmitió", y el 1037 *ibidem* establece que "La obligación de garantía, en cuanto se refiere a mantener al adquirente en la pacífica posesión de la cosa, es indivisible; pero no lo es cuando tiene por objeto la restitución del precio y el pago de daños y perjuicios".-

Por su parte, **la garantía de saneamiento o por vicios ocultos** es un efecto natural del contrato de compraventa.-

Se refiere a la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida y que ésta sea apta para cumplir con la función para la que normalmente está destinada, es decir, que debe entregar la cosa en buen estado, sin vicios o defectos que hagan impropio, o afecten notablemente su uso normal. En cuanto a estos vicios, el artículo 1082 del Código Civil dispone que: "La venta no podrá ser **anulada** por vicios o defectos ocultos de la cosa de los llamados redhibitorios, salvo si esos vicios o defectos envuelven error que anule el consentimiento, o si hay estipulación en contrario."

El artículo establece en realidad una acción de **nulidad** relativa o anulabilidad, basada en un vicio de la voluntad: el error. Dicha acción se funda en los **vicios ocultos y en el error**, conjuntamente.-

Aunque la venta no pueda ser anulada por la sola existencia de los vicios ocultos, -salvo que constituya, además, **error que anule el consentimiento**-, siempre queda la posibilidad de la **responsabilidad contractual común** del vendedor, quien tiene la obligación de entregar la cosa en forma tal que cumpla su función normal a cabalidad; responsabilidad que podría derivar en una indemnización por daños y perjuicios, según la naturaleza del incumplimiento. Si el vendedor entrega la cosa con algún vicio o defecto que la haga impropia para su función normal o la desmejore, incurre en un incumplimiento contractual, de conformidad con los artículos 692, 693, 701, 702, 704 y 764 del Código Civil, este último en cuanto dispone que "el pago se hará bajo todos los respectos conforme al tenor de la obligación".-

Es una obligación implícita en la compraventa el entregar la cosa tal y como el comprador espera recibirla, de conformidad con lo acordado (764 Y 1022 *ibidem*).-

...". En igual sentido, pueden consultarse, entre otras, las resoluciones números 7 de las 14 horas 30 minutos del 2 de febrero; 44 de las 14 horas 30 minutos del 15 de junio, ambas de 1994; 77 de las 15 horas 30 minutos del 12 de julio de 1995; 86 de las 14 horas 50 minutos del 9 de agosto de 1996.

d) Compraventa: Análisis sobre la garantía de evicción y la garantía por vicios ocultos

[Sala Primera]¹⁰

Voto de mayoría:

"II.-En la compraventa existen dos tipos de **garantía**: la garantía por evicción y la garantía por vicios ocultos. **La evicción** es la pérdida o perturbación del derecho de propiedad sobre el bien vendido, que sufre el comprador de parte de un tercero, en virtud de una causa anterior a la venta.-

También se entiende por evicción la obligación que tiene el vendedor de asegurar al comprador el goce pacífico de hecho y de derecho, de la cosa transmitida. Al respecto, el artículo 1034 del Código Civil dispone que "Todo aquel que ha transmitido a título oneroso un derecho real o personal, garantiza su libre ejercicio a la persona que lo transmitió", y el 1037 *ibídem* establece que "La obligación de garantía, en cuanto se refiere a mantener al adquirente en la pacífica posesión de la cosa, es indivisible; pero no lo es cuando tiene por objeto la restitución del precio y el pago de daños y perjuicios".- Por su parte, **la garantía de saneamiento o por vicios ocultos** es un efecto natural del contrato de compraventa.-

Se refiere a la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida y que ésta sea apta para cumplir con la función para la que normalmente está destinada, es decir, que debe entregar la cosa en buen estado, sin vicios o defectos que hagan impropio, o afecten notablemente su uso normal. En cuanto a estos vicios, el artículo 1082 del Código Civil dispone que: "La venta no podrá ser **anulada** por vicios o defectos ocultos de la cosa de los llamados redhibitorios, salvo si esos vicios o defectos envuelven error que anule el consentimiento, o si hay estipulación en contrario." El artículo establece en realidad una acción de **nulidad** relativa o anulabilidad, basada en un vicio de la voluntad: el error. Dicha acción se funda en los **vicios ocultos y en el error**, conjuntamente.-

Aunque la venta no pueda ser anulada por la sola existencia de los vicios ocultos, -salvo que constituya, además, **error que anule el consentimiento**-, siempre queda la posibilidad de la **responsabilidad contractual común** del vendedor, quien tiene la obligación de entregar la cosa en forma tal que cumpla su función normal a cabalidad; responsabilidad que podría derivar en una indemnización por daños y perjuicios, según la naturaleza del incumplimiento. Si el vendedor entrega la cosa con algún vicio o defecto que la haga impropia para su función normal o la desmejore, incurre en un incumplimiento contractual, de conformidad con los artículos 692, 693, 701, 702, 704 y 764 del Código Civil, este último en cuanto dispone que "el pago se hará bajo todos los aspectos conforme al tenor de la obligación".-

Es una obligación implícita en la compraventa el entregar la cosa tal y como el comprador espera recibirla, de conformidad con lo acordado (764 Y 1022 *ibídem*)."

e) Acción reivindicatoria: Pago de suma entregada por el poseedor

[Sala Primera]¹¹

Voto de mayoría

"VI.- En lo que respecta al pago del precio que reclama el actor y otorga el Tribunal, sí encuentra fundamento la impugnación que hace el recurrente. La redacción que presenta [el artículo 328 del Código Civil], en verdad, es desafortunada, pues sugiere una interpretación que, desde la óptima literal resulta aceptable, pero que a la luz de la ciencia del derecho, y, concretamente, de los principios cardinales que informan el instituto reivindicatorio, es inadmisibles. Claro es, que éste entraña la acción de defensa más importante de que dispone el propietario, pues a través de ella



subsana el menoscabo más grande que se le puede inferir, cual es el despojo. Riñe por ende con lo anterior, el hecho de que tenga que reconocer al poseedor -aunque sea de buena fe- el precio que éste haya dado por el inmueble. Constreñir al propietario que, en calidad de tal, ejerce una acción real -no personal- en procura de lo que le pertenece, a pagar el precio del objeto, significa la negación de su derecho, amén de que desnaturaliza la reivindicación, y conduce al absurdo de hacer pagar al dueño otra vez su valor, por aquello que legalmente se encuentra dentro de su patrimonio. Fue en razón de lo expuesto, que nuestra jurisprudencia de casación, desde el año 1895, ha venido sustentando una interpretación del referido artículo, la cual lo encausa, en su aplicación, por senderos acordes con el espíritu que lo inspira y los principios jurídicos que le confieren su razón de ser. En la sentencia emitida a las 2 p.m. del 16 de agosto del citado año, la antigua Sala de Casación, expuso lo siguiente sobre el tema de comentario: "2° Que no existe en el primero referente al precio, porque la regla que contiene de que el poseedor de buena fe tendrá derecho a que el reivindicador le pague el precio que haya dado por la cosa no tiene aplicación en la especie, pues se trata de un tercer poseedor que adquirió el inmueble de otra persona distinta del reivindicador, y la regla sólo puede referirse a los casos en que el propietario que trata de reivindicar su cosa ha sido el enajenante, como sucede en las rescisiones, anulaciones y resoluciones de los contratos en que por un motivo legal se rescinde, anula o resuelve la obligación y las cosas vuelven al estado que tenían antes, en los cuales el enajenante reivindicador, debe devolver el precio que recibiera del adquirente o poseedor y éste la cosa que obtuvo de aquél. 3° Que si esta primera parte del artículo 328 hubiera de entenderse como lo pretende el recurrente, resultaría el absurdo de que el propietario tendría que devolver el precio de su cosa que no ha recibido y pagarlo tantas veces cuantas fuera necesario de un poseedor extraño que la adquirió de otra persona a quien pagó su valor, y además esta doctrina estaría en abierta contradicción con lo dispuesto en el artículo 1038 ibídem, que establece que el adquirente vencido en la totalidad de la cosa tiene el derecho de reclamar al enajenante de buena fe el valor que la cosa tenga al tiempo de la evicción." Tal criterio fue reiterado en sentencias del mismo Tribunal Supremo [ver datos en la sección correspondiente a notas de jurisprudencia]. Con base en lo que viene dicho, se sigue que el Ad-quem ha incurrido en violación del referido artículo 328 del Código Civil, pues el enajenante lo fue un tercero de buena fe y no el reivindicador, por lo que ha lugar al recurso de mérito en lo que a tal disposición concierne."



ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 WAYAR Ernesto Clemente(1989). Evicción y vicios redhibitorios. Teoría general de la evicción. Editorial Astrea De Alfredo y Ricardo Depalma. Buenos Aires. Pp. 1-13.
- 2 ORDUÑA MORENO Francisco Javier (1990). La Responsabilidad por Evicción y la Partición de Herencia (Con el tratamiento de la jurisprudencia del T.S.) José Ma. Bosch Editor, S.A. Barcelona, España.Pp. 31-36.
- 3 PARÍS RODRÍGUEZ Hernando (1991). La Garantía en el contrato de compraventa. Revista IVSTITIA. Año 5. Marzo 1991. San Pedro de Montes de Oca, San José, Costa Rica. Pp. 6-8.
- 4 PACHECO ALPÍZAR Humberto Antonio (1965). La Garantía y El Saneamiento por Evicción y Vicios Ocultos. Tesis de grado para optar por la Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica. Facultad de Derecho. Pp. 13-17.
- 5 QUESADA MONGE Alberto(1969). Garantía de Evicción como Obligación Legal en los Contratos de Compraventa de Inmuebles. Tesis de grado para optar por la Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica. Facultad de Derecho. Pp.56-58.
- 6 ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley número 63 del veintiocho de setiembre de mil ochocientos ocheta y siete. CÓDIGO CIVIL. Fecha de vigencia desde: 01/01/1888. Versión de la norma: 7 de 7 del 01/11/2007.
- 7 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA. Sentencia número 165 de las nueve horas del veinticinco de junio de dos mil ocho. Expediente: 04-000351-0183-CI.
- 8 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- Sentencia número 126 de las catorce horas quince minutos del catorce de agosto de mil novecientos noventa y dos. Expediente: 92-000126-0004-AG.
- 9 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- Sentencia número 209 de las once horas veinte minutos del veinticuatro de marzo de dos mil cuatro. Expediente: 00-000606-0182-CI.
- 10 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- Sentencia número 320 de las catorce horas veinte minutos del nueve de noviembre de mil novecientos noventa. Expediente: 90-000320-0004-CI.
- 11 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- Sentencia número 65 de las quince horas del ocho de mayo de mil novecientos noventa y uno. Expediente: 91-000065-0004-CI.