



## La Garantía en el Código Civil

<b>Rama del Derecho:</b> Derecho Civil.	<b>Descriptor:</b> Obligaciones y Contratos.
<b>Palabras Clave:</b> Garantía Civil, Garantía de evicción, Código Civil, Tipos de garantías en la compraventa, Garantía por vicios ocultos.	
<b>Fuentes:</b> Normativa y Jurisprudencia.	<b>Fecha de elaboración:</b> 10/04/2013.

El presente documento desarrolla el tema de la garantía en materia civil. Se considera del articulado del Código Civil que habla de la Garantía, correspondiente a los artículos 1034 a 1042, y variada jurisprudencia que explica el tipo de garantías y procesos que se dan en materia civil.

### Contenido

<b>NORMATIVA</b> .....	2
<b>CAPÍTULO IV: De la garantía</b> .....	2
<b>JURISPRUDENCIA</b> .....	3
<b>1. Garantía de evicción: Naturaleza jurídica de la citación al garante</b> .....	3
<b>2. Garantía de evicción: Concepto y casos en que existe</b> .....	4
<b>3. Compraventa: Tipos de garantías y efectos</b> .....	5
<b>4. Compraventa: Análisis sobre la garantía de evicción y la garantía por vicios ocultos</b> .....	6
<b>5. Giro como garantía de pago desnaturaliza el tipo penal: Libramiento de cheques sin fondos</b> .....	7

## NORMATIVA

### CAPÍTULO IV: De la garantía

[Código Civil]<sup>i</sup>

#### **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.

### **JURISPRUDENCIA**

#### **1. Garantía de evicción: Naturaleza jurídica de la citación al garante**

[Tribunal Segundo Civil Sección II]<sup>ii</sup>

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 [...]”

## 2. Garantía de evicción: Concepto y casos en que existe

[Tribunal Segundo Civil Sección I]<sup>iii</sup>

Voto de mayoría

“V) Por otra parte, se alegó por parte de los demandados en la contestación a la demanda, que ellos dejaron de pagar en virtud del proceso reivindicatorio interpuesto por la sociedad Lian S.A. en su contra, indicando que el bien se convirtió en un derecho litigioso. El Juez A-quo acogió ese argumento de la parte demandada, por considerar que existe, por parte de la actora, una garantía de evicción en cuanto al inmueble que vendió, justificando que con la interposición de esa demanda reivindicatoria, la actora incumplió con su obligación de garantizar el libre goce pacífico del bien que vendió, pues ese derecho fue perturbado. La doctrina ha definido el instituto de la garantía de evicción. Según el Tratadista Rafael Rojina Villegas en su obra Compendio de Derecho Civil (contratos) señaló: "Evicción y saneamiento. La evicción es el desposeimiento jurídico que alguien sufre de una cosa que había justamente adquirido por título oneroso, o sea el abandono que dicho adquirente tiene que hacer de la cosa, en todo o en parte, por virtud de sentencia judicial dictada a instancia de quien resulte su legítimo dueño, en razón de algún derecho anterior a la adquisición..." (ver ROJINA VILLEGAS (Rafael). Compendio de Derecho Civil (Contratos). Editorial Porrúa S.A. México D.F. Décima edición. Tomo IV. Pág. 133). Sobre ese mismo punto el profesor Albaladejo, dijo: "Existe evicción (de evinco=vencer), o falta de posesión legal y pacífica de la cosa vendida, cuando (por que se le vence en juicio) se priva al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo (evicción total) o parte (evicción parcial) de la cosa comprada. Por ejemplo, tal cosa resultó que no era del vendedor, y su verdadero dueño la reivindica, despojando de ella al comprador. Como no hay evicción hasta la privación por sentencia firme y el saneamiento sólo procede cuando aquella se da, no podrá exigirse hasta que ésta recaiga, y por ella se condene al comprador a la pérdida de la cosa adquirida o de parte de la misma. Ahora bien, para responder (sanear) por evicción, no basta el hecho de la privación de la cosa, sino que -para evitar que el comprador sea privado de ella sin que el vendedor tenga ocasión de defender la transmisión que realizó- se requiere que aquél haya notificado a éste la demanda por la que tiende a privársele de la misma..." (ver ALBALADEJO, (Manuel). Derecho Civil (Derecho de Obligaciones). Volumen II. Editorial JmB S.A. Barcelona, España. 1994. Pág. 28 y 29). Como se puede ver, para que exista evicción, según la doctrina, tiene que haber despojo. En nuestro Código la garantía no está contemplada de esa forma tajante del desposeimiento, sino que se establece como la obligación de garantizar el libre ejercicio del derecho real o personal, que este no esté amenazado -ver artículo 1034 del Código Civil-. En este asunto, sólo se demostró que hay una demanda reivindicatoria planteada, pero no hay sentencia firme que la acoja, por lo que, es criterio de este Tribunal que no podríamos hablar de que existe evicción. Partiendo de esto, discrepa este Tribunal de lo resuelto por el A-quo, en el sentido de que hay una deslegitimación de la actora para pedir la resolución contractual en virtud de la perturbación que ha sufrido el demandado Muller sobre el bien adquirido, porque se reitera en los autos no ha sido acreditado que exista sentencia firme que declare con

lugar la acción reivindicatoria. No ha sido acreditado que los demandados hayan sido desposeídos del bien, por el contrario ellos se mantienen en la pacífica posesión del inmueble adquirido, y, la sola anotación de la demanda ordinaria de ese proceso reivindicatorio -que podría catalogarse como un acto perturbatorio o amenaza a esa libre posesión- en este caso, por si sola, no tiene la potestad de afectar esa libre disposición del bien, según lo establecido por los artículos 1034 y 1035 del Código Civil; sobre todo porque, la interposición de la demanda y la anotación de esa demanda sobre el inmueble que le vendió la actora al demandado señor Muller, fue con posterioridad a la venta -casi tres años después-, incluso posterior al traspaso que hizo el señor Muller a favor de Araclys Señorial S.A. Debe recordarse que, en nuestro sistema, cualquiera tiene la potestad de demandar a otro, por ello, considera este Tribunal que, esa sola anotación de demanda, no tiene la facultad para limitar ese libre ejercicio al que se refiere la norma antes citada.””

### 3. Compraventa: Tipos de garantías y efectos

[Sala Primera]<sup>iv</sup>

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 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 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 *ibídem*).- ....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."*

#### **4. Compraventa: Análisis sobre la garantía de evicción y la garantía por vicios ocultos**

[Sala Primera]<sup>v</sup>

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 respetos 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)."

## **5. Giro como garantía de pago desnaturaliza el tipo penal: Libramiento de cheques sin fondos**

[Tribunal de Casación Penal]<sup>vi</sup>

Voto de mayoría

"El reclamo no es atendible por las siguientes razones. En primer lugar, hay que advertir que lleva razón la defensa en cuanto afirma que la interpretación jurisprudencial que sostiene que el delito de libramiento de cheques sin fondos es de carácter formal, es contraria a nuestra Constitución Política, y de ahí que no puede aplicarse automáticamente la sanción penal a quien gire un cheque sin tener recursos, aunque lo haya girado en garantía de pago de una obligación pecuniaria, si no se ha demostrado previamente su culpabilidad, tal como lo estableció la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia en su resolución V-15-F de las 9:55 horas del 12 de enero de 1990, en la que se dijo: *«Descartado el automatismo de la responsabilidad penal en esta clase de ilícitos debemos observar como, partiendo del principio de que toda persona pueda disponer en forma libre de su propiedad y que existe legitimación para adquirir derechos y contraer obligaciones, algunos sujetos recurren al documento denominado cheque para garantizar el cumplimiento de una obligación pecuniaria, utilizándolo como un instrumento de crédito en lugar de orden incondicional de pago. Esa conducta realizada por dos sujetos de derecho privado, con pleno conocimiento de que la cuenta corriente no tiene fondos suficientes para cubrir el importe del cheque al momento del giro, y con plena voluntad de utilizar el cheque como documento de crédito, en nuestro criterio no es delictiva (ni para el que gira en descubierto, ni para el que recepta a sabiendas) porque no afecta ni sorprende a ninguno de ellos, ni a terceros, y se despliega con fundamento en varias disposiciones legales que garantizan la libertad de negociación respecto de bienes patrimoniales, como por*

*ejemplo los artículos 20, 28, 41, 43 y 45 de la Constitución Política; 246, 266, 287, 290, 295, 480 s.s., 627 s.s., 764 s.s., 1008 s.s., 1367 s.s. y 1034 s.s. del Código Civil; y 411 s.s., 438 s.s. y 667 s.s. del Código de Comercio. De todas esas normas debe resaltarse el contenido del artículo 28 constitucional, que permite excluir la responsabilidad penal, en este caso, en virtud de disponer que "las acciones privadas que... no perjudiquen a tercero están fuera de la acción de la ley..." » (tomado de Ciencias Penales, Revista de la Asociación de Ciencias Penales de Costa Rica, noviembre de 1990, año 2, n° 3, pág. 68). Sin embargo, en esa misma resolución citada, se precisó que «La acción culpable en este tipo penal [de Libramiento de cheques sin fondos] consiste en girar un cheque con conocimiento y voluntad de que se hace sin tener provisión de fondos, poniéndolo a circular como si se tratara de un documento de pago, y ocultando que no tiene ni tendrá fondos suficientes para ser cubierto» (Op. cit., pág. 69) y tal es, precisamente, la demostración que se verificó en este asunto respecto a la conducta del acusado, pues se descartó que este y la empresa ofendida hubieran convenido en desnaturalizar los seis cheques cuestionados, es decir, no se demostró que estos títulos valores hubieran sido entregados por el imputado como una "garantía" de pago, mucho menos que la empresa ofendida los hubiera recibido en tal condición, sino que, por el contrario, se acreditó con certeza que aquellos fueron extendidos conforme a su propia naturaleza jurídica, esto es, como órdenes incondicionales de pago (véase lo dicho en el Considerando III de esta resolución). La jueza de mérito hizo una consideración expresa acerca del conocimiento y voluntad del encartado, particularmente en el Considerando II de la sentencia impugnada, donde se indica que él manejaba personalmente la cuenta, y que giró los seis cheques a sabiendas de que al tiempo de su presentación no podrían ser legalmente pagados (cinco títulos resultaron sin fondos, en tanto que para el último la cuenta estaba cerrada), sin que mediara causa alguna que justificara su conducta o que permitiera excluir su culpabilidad, de manera tal que, aunque la jueza *a quo* afirmó que el libramiento de cheque sin fondos es un "delito formal", lo cierto es que no aplicó erróneamente el tipo penal, pues se verificó la tipicidad, antijuridicidad y culpabilidad de la conducta atribuida al acusado, a quien, además, se hizo la prevención personal dispuesta en el párrafo final del artículo 243 del Código Penal (cfr. folios 36, 44 y sentencia a folio 275). Tampoco se acreditaron las circunstancias necesarias para afirmar que en la especie hubiera operado un pago del monto de los cheques por *confusión* (pues esta figura supone que en una misma persona se reúnan las calidades de acreedor y deudor, cfr. artículos 826 a 829 del Código Civil); ni que hubiera un abuso de derecho por parte de la empresa ofendida; ni tampoco que se hubiera extinguido, por otra causa, la obligación mercantil correspondiente. Por lo dicho se declara sin lugar el recurso por el fondo."*



---

<sup>i</sup> Asamblea Legislativa.- Ley número 63 del veintiocho de setiembre de 1887. Código Civil. Fecha de vigencia desde 01/01/1888. Versión de la norma 10 de 10 del 26/09/2011.

<sup>ii</sup> Tribunal Segundo Civil Sección II.- Sentencia 165 de las 9 horas del 25 de junio de 2008. Expediente: 04-000351-0183-CI.

<sup>iii</sup> Tribunal Segundo Civil Sección I.- Sentencia 111 de las 9:50 horas del 23 de abril de 2008. Expediente: 02-100904-0417-CI.

<sup>iv</sup> Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.- Sentencia 209 de las 11:20 horas del 24 de marzo de 2004. Expediente: 00-000606-0182-CI.

<sup>v</sup> Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.- Sentencia 320 de las 14:20 horas del 9 de noviembre de 1990. Expediente: 90-000320-0004-CI.

<sup>vi</sup> Tribunal de Casación Penal.- Sentencia 534 de las 14 horas del 17 de julio de 2002. Expediente: 98-002981-0175-PE.