

LA RELACIÓN EXISTENTE ENTRE LA VENTA DE BIEN AJENO Y EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

MARIO CASTILLO FREYRE

El autor, desde una posición de estudio exegética, establece cuáles son las relaciones existentes entre el contrato de venta de bien ajeno y la obligación del saneamiento por evicción. Luego de fijar conceptualmente las figuras jurídicas mencionadas, analiza sus posibles relaciones entre sí.

1. Delimitación conceptual

La evicción es la privación total o parcial, temporal o definitiva, que sufre el adquirente como consecuencia de un fallo que reconoce un mejor derecho de tercero sobre el bien adquirido. Al producirse esta situación, el adquirente tiene el derecho de exigir al transferente que sanee su título a fin de que pueda gozar adecuadamente de la propiedad, posesión o uso del bien que ha adquirido. Nuestro código civil otorga un tratamiento específico al tema del saneamiento por evicción en sus artículos 1491º a 1502º, definiendo en ellos el ámbito de dicha figura.

La venta de bien ajeno constituye un contrato mediante el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador, con la particularidad de que dicho bien materia de la transferencia no pertenece —en propiedad— al vendedor al momento de la celebración del contrato.

En nuestros libros *Los contratos sobre bienes ajenos*¹ y *El bien materia del contrato de compraventa*², hicimos referencia a una serie de contratos típicos en los cuales podríamos aplicar la teoría de la contratación sobre bienes ajenos, concretamente: la compraventa, la permuta, el suministro, la donación, el arrendamiento, el comodato y el depósito. De estos contratos, sólo los seis primeros implican o pueden generar la obligación de una de las partes de transferir a la otra ya sea la propiedad, el uso o el goce de un bien. En ese sentido, a dichos contratos típicos podrían aplicarse las normas relativas al saneamiento por evicción.

Como vemos, el ámbito comprendido por los contratos antes mencionados no escapa a los efectos jurídicos que concurren en los temas que nos ocupan, vale decir, el de la contratación sobre bienes ajenos y el del saneamiento por evicción. Consideramos que la relación existente entre ambos temas es intensa e importante.

La evicción —como lo precisáramos líneas arriba— es entendida como la privación, por fallo firme, de los derechos que tiene el adquirente a la propiedad, posesión, uso o goce del bien materia de los contratos mencionados, el mismo que puede tener el carácter de futuro, ajeno, afectado en garantía, embargado o sujeto a litigio; ello en virtud de lo dispuesto por el artículo 1409º del código civil.

Sólo después de producida la evicción es que recién nace la obligación de saneamiento, según la cual queda el transferente sujeto a indemnizar al adquirente por todo lo que éste pueda haber sufrido como desmedro, incluyendo la reparación de los daños y perjuicios, en su caso.

En ese sentido, no existe saneamiento sin previa evicción; no obstante, puede haber evicción sin saneamiento. La evicción es —por lo general— consecuencia de la acción reivindicatoria de un tercero; y el saneamiento, por su parte, es efecto de la evicción.

¿En qué podría consistir el mejor derecho del tercero sobre el bien adquirido por el contratante evicto? Pues, como debe constituirse en una perturbación jurídica de alguno de los derechos adquiridos por el contratante, podría ser:

- a) El mismo derecho de la propiedad.
- b) El derecho de posesión del bien.
- c) El derecho de usufructo sobre el bien, como sería una servidumbre de paso, por ejemplo.

¹ Castillo Freyre, Mario. *Los contratos sobre bienes ajenos*. Lima: CONCYTEC, 1990.

² Castillo Freyre, Mario. *El bien materia del contrato de compraventa*. Lima: Fondo Editorial de la P.U.C.P., 1992 (Vol. XIII de la Biblioteca para leer el Código Civil).

- d) Algún embargo.
- e) Algún derecho real de garantía (prenda, hipoteca o anticresis).
- f) Cualquier derecho adicional que implique una perturbación del derecho a la tranquila, plena y pacífica posesión del bien por parte del referido contratante.

De lo antes expuesto, podemos constatar fácilmente que el tema del saneamiento por evicción tendrá relación directa con el de la contratación sobre bienes ajenos, cuando el bien que adquiera en posesión, usufructo o propiedad el contratante evicto haya sido un bien ajeno respecto de quien se lo transfirió por cualquiera de los títulos mencionados; y sea justamente por tratarse de un bien ajeno, que el verdadero propietario del mismo ejercite una acción (que en la mayoría de las veces se tratará de una acción reivindicatoria) para recuperar la plena propiedad sobre el bien cuya posesión, usufructo o propiedad ha sido transferida indebidamente a otra persona.

Resulta evidente que de haber ocurrido uno de los supuestos antes mencionados, no será fácil para el propietario desposeído del bien, reclamarlo.

Si se tratase de un bien mueble y salvo que hubiese sido adquirido con infracción de la ley penal o si se tratase de un bien perdido, como la posesión vale título y en virtud de lo dispuesto por el artículo 948^o del código civil, quien lo hubiese comprado habría también adquirido la propiedad del mismo, siempre y cuando hubiera actuado de buena fe. De ser uno de estos supuestos o, inclusive, si el bien hubiese sido adquirido con infracción de la ley penal o perdido, pero luego hubiese sido vendido en una tienda o establecimiento comercial, el comprador adquirirá la plena y segura propiedad del mismo, ya que dicho bien se convertirá en irreivindicable (argumento del artículo 1542^o). De modo tal que, tratándose de bienes muebles, será muy difícil plantear la acción reivindicatoria de los mismos y tener éxito en dicho proceso. Exceptuamos, sin embargo, de esta generalización el caso de los bienes registrados, para los que se deberán aplicar otros criterios, tal como es analizado por nosotros cuando tratamos acerca del problema que se suscita en nuestro código civil en el tratamiento de la concurrencia de acreedores, la transferencia de propiedad y los Registros Públicos³.

Para el caso de los bienes inmuebles, siempre y cuando éstos hayan estado debidamente inscritos a nombre del verdadero propietario en los Registros Públicos, será factible la reivindicación de los mismos; de lo

³ Osterling Parodi, Felipe y Mario Castillo Freyre. *Tratado de las obligaciones*. Lima: Fondo Editorial de la P.U.C.P., 1994 (Vol. XVI, Primera Parte, tomo I, pp. 486 y ss. de la Biblioteca para leer el Código Civil).

contrario, de no haber tenido su inscripción en regla, se derivarán los problemas relativos a la concurrencia de acreedores.

Entonces, si el bien que fue adquirido en uso, usufructo o propiedad era ajeno y su propietario entabla un proceso judicial contra el mencionado adquirente por tener un anterior y mejor derecho sobre el mismo, y tiene éxito en su pretensión, ocurrirá que el adquirente contractual de dicho bien se verá privado —total o parcialmente— del derecho que le hubiese sido transmitido en apariencia. Es en este punto donde encontramos de manera más certera la relación existente entre la contratación sobre bienes ajenos y el saneamiento por evicción.

Ahora bien, como sabemos, existen reglas generales para la regulación del tema de la contratación sobre bienes ajenos, concretamente el artículo 1409^o inciso 2 del código civil, que permite la contratación sobre esta clase de bienes. También existe una regulación particular para el caso de cuatro contratos sobre bienes ajenos: la compraventa (artículos 1537^o a 1542^o), la permuta (artículo 1603^o, por adopción de las normas de la compraventa), la donación (artículo 1627^o) y el arrendamiento (artículo 1671^o), preceptos sobre los que no nos vamos a ocupar, pues fueron materia de extenso tratamiento en nuestra antes citada obra *Los contratos sobre bienes ajenos*. Pero también tenemos los artículos ubicados dentro de las normas relativas a los contratos en general (por tanto, también de aplicación a los mencionados contratos típicos) que regulan el tema del saneamiento por evicción.

No es nuestra intención realizar un estudio a profundidad acerca del saneamiento por evicción, ya que dicho tema podría ser, fácilmente, materia exclusiva de una extensa investigación particular. Lo que buscamos en este trabajo es analizar el tema del saneamiento por evicción relacionándolo directamente con el de la contratación sobre bienes ajenos y, en especial, con el contrato de venta de bien ajeno.

Dentro de tal orden de ideas, en adelante abordamos las relaciones existentes entre la venta de bien ajeno y el saneamiento por evicción, estableciendo las semejanzas y diferencias existentes entre ambas figuras a la luz de nuestro código civil.

2. Posibilidad de trato entre el comprador de lo ajeno y el propietario del bien

El artículo 1493^o del código civil, referente al saneamiento por evicción (que como sabemos se produce cuando el adquirente de un bien es privado total o parcialmente del derecho a la propiedad, uso o posesión del mismo

por efecto de una sentencia que reconoce a un tercero un mejor derecho sobre él, naciendo como consecuencia obligaciones para el vendedor), estipula la posibilidad del comprador de evitar la evicción mediante un pago que hace al tercero que alega mejor derecho, librando de esa manera al transferente de las consecuencias del saneamiento, salvo gastos del adquirente y la indemnización correspondiente de daños y perjuicios cuando haya habido dolo o culpa.

En la compraventa de bien ajeno en la cual el comprador desconocía, al momento de la celebración del contrato, el carácter ajeno del bien, habiendo tomado conocimiento de dicho carácter con posterioridad a su conclusión, el código civil no otorga expresamente al comprador la facultad de tratar directamente con el propietario, pagándole el precio del bien para salvar la responsabilidad del vendedor; sin embargo, consideramos que no existe fundamento alguno para rechazar en la práctica esta posibilidad.

Resulta evidente que en el supuesto en que el comprador conocía, al momento de la celebración del contrato, el carácter ajeno del bien, no procedería la acción de saneamiento por evicción.

3. Derecho a exigir el saneamiento por evicción o la indemnización de daños y perjuicios

El artículo 1500° del código civil señala las situaciones en las cuales se puede considerar que el adquirente pierde todo derecho a exigir el saneamiento. Entre ellas, el inciso 4 priva al adquirente de optar por dicha acción cuando al celebrar el contrato conocía que el bien era litigioso o ajeno.

La posición del código civil peruano, en lo que al contrato de venta de bien ajeno respecta, se basa en el criterio de que sólo quien ha actuado en la ignorancia de que compraba un bien ajeno, puede exigir que se reparen íntegramente los daños y perjuicios y se le restituya el íntegro del precio pagado.

Aprovechamos lo dicho con relación al precio para resaltar que nuestro código, al referirse al contenido de la evicción, no lo hace en función al precio sino al valor del bien, punto sobre el que trataremos en un apartado posterior.

El código civil argentino en su artículo 2106° prescribe que "cuando el adquirente de cualquier modo conocía el peligro de la evicción antes de la adquisición, nada puede reclamar al enajenante por efectos de la evicción que sucedía, a no ser que ésta hubiere sido expresamente convenida".

Se considera, en definitiva, como peligro de evicción, la naturaleza ajena del bien; por lo tanto, si conocía de esta situación preexistente, nada podría reclamar. Sin embargo, el código argentino ofrece una salida al comprador que de todas maneras se perjudica con la evicción, cual es que previamente haya pactado que, pese a conocer del peligro de evicción, procedía en su caso la acción correspondiente.

4. Posibilidad de planteamiento de la acción de saneamiento por evicción en la venta de bien ajeno

³ Consideramos que en la venta de bien ajeno también habría la posibilidad de ejercer la acción de saneamiento por evicción, cuando el comprador que desconocía el carácter ajeno del bien al momento de la celebración del contrato se vea privado de su derecho por el verdadero propietario, en virtud de una sentencia judicial.

Sin embargo, para el caso materia de análisis, que es contemplado por los artículos 1500^o inciso 4 y 1539^o del código civil peruano, no procede el saneamiento desde el momento en que el comprador conocía del carácter ajeno del bien.

5. Evicción parcial y venta de bien parcialmente ajeno

Encontramos una diferencia muy importante respecto a las acciones que se conceden en uno y otro caso cuando se trata de evicción parcial o de venta de un bien parcialmente ajeno.

En el primero de los casos (saneamiento por evicción), se otorga la acción de resolución cuando la parte del bien cuyo derecho se pierde es de tal importancia con respecto al todo que lo haga inútil para la finalidad de la adquisición. En el segundo de los casos (venta de bien parcialmente ajeno), se otorga al comprador de buena fe la posibilidad de rescindir el contrato o demandar la reducción del precio (artículo 1540^o).

6. Importancia de la magnitud de la pérdida para el ejercicio de la acción en los casos de evicción y de venta de bien parcialmente ajeno

En el caso del saneamiento por evicción parcial, se contempla la posibilidad de que el adquirente demande la resolución del contrato si la

parte del derecho sobre la que ha recaído dicha evicción fuese de tal importancia con respecto al todo que lo haga inútil para la finalidad de la adquisición (artículo 1501º). Sin embargo, en el caso del contrato de venta de bien parcialmente ajeno no se establece el requisito de la magnitud de la pérdida, contemplándose simplemente la opción que tiene el comprador entre demandar la rescisión del contrato o solicitar la reducción del precio.

El código civil argentino en su artículo 2125º, al referirse a la evicción parcial, señala una alternativa. Así, el comprador puede optar por la rescisión o por la indemnización de daños y perjuicios, de ser el caso. Respecto a la solución que establece el código civil argentino, Spota precisa que tal derecho a la rescisión debe mantenerse dentro del plano de la institución, es decir, sin abuso del derecho.

7. Acciones de rescisión o resolución del contrato

Observamos que para el caso del contrato de venta de bien total o parcialmente ajeno (artículos 1539º y 1540º), el código contempla la acción de rescisión del contrato por considerar que el desconocimiento del carácter ajeno del bien es un vicio coexistente o concomitante al momento de la celebración del mismo.

Sin embargo, en el saneamiento por evicción observamos que para la evicción parcial se contempla la acción de resolución del contrato, mas no se contempla acción alguna para el supuesto en que la evicción sea total. Sin embargo, entendemos que la acción aplicable también sería la de resolución, pues el vicio que afecta al contrato es de ocurrencia posterior a su celebración (el fallo administrativo o judicial firme que prive del derecho de propiedad al comprador de lo ajeno).

Respecto a la acción otorgada por el código civil en la venta de bien ajeno, cuando el comprador desconocía el carácter ajeno del bien, manifestamos en nuestros anteriores trabajos una opinión en sentido favorable a la anulabilidad del contrato y adverso a la rescisión del mismo.

8. Precio o valor

Observamos que el artículo 1501º se refiere al derecho del adquirente (comprador) de recibir el valor de la parte del bien cuyo derecho pierda; mientras que el artículo 1540º puntualiza que el comprador tiene derecho, como segunda posibilidad, a la reducción del precio.

Comprendemos que las diferencias entre uno y otro término resultan muy sutiles a la vista; sin embargo, el concepto de valor abarca una esfera más amplia, pudiéndose incluir en él situaciones comprendidas en una cotización de mercado o que impliquen circunstancias muchas veces hasta de carácter subjetivo.

Ahora bien, de acuerdo a lo que señalamos en nuestras anteriores investigaciones al analizar el artículo 1541º del código en materia de compraventa de bien total o parcialmente ajeno, debió establecerse la devolución —por parte de quien vendió lo ajeno— del valor del bien y no del precio del mismo, tal como ha sido contemplado en el mencionado artículo, situación que haría tener un régimen uniforme a ambos supuestos.

9. Venta de un bien en copropiedad del cual una parte es ajena o de varios bienes interdependientes de los cuales uno o varios son ajenos

El artículo 1502º, referente al saneamiento por evicción, hace mención expresa a la facultad de resolución por la que puede optar el adquirente cuando se le transfieran dos o más bienes interdependientes o en conjunto, si por razón de la evicción pierde derecho sobre alguno de ellos.

En la venta de bien ajeno (artículo 1540º) no se hace referencia expresa al caso de bienes en copropiedad o a aquellos adquiridos en conjunto siendo alguno(s) ajeno(s). En todo caso —lo recordamos—, creemos que dentro del concepto de parcialmente ajeno se pueden determinar hasta tres supuestos:

- a) La venta de un conjunto de bienes, de los cuales algunos son propios y otros son ajenos.
- b) La venta de un bien cuya propiedad no sea exclusiva del vendedor, sino que la comparta en calidad de copropietario con otra(s) personas(s).
- c) La venta de un bien cuya propiedad no sea exclusiva del vendedor, sino que la comparta con otra(s) persona(s), pero no en calidad de copropietario sino de propietario de partes materialmente individualizadas del bien, sin haberse efectuado la independización del mismo.

10. Plazos de prescripción o caducidad

En el caso del saneamiento por evicción encontramos en las causales por las cuales el adquirente pierde el derecho a pedir el saneamiento, la

del artículo 1500º inciso 5, por la que dicho derecho no puede ejercitarse si una vez transcurrido un año desde la fecha de la evicción, no se demandó el saneamiento.

Consideramos sumamente importante este supuesto porque involucra un castigo a la negligencia del comprador que, facultado por la evicción, nada hace por reparar dicha situación dentro de un lapso más o menos considerable.

En la venta de bien ajeno no hallamos plazo de caducidad para la acción de rescisión. Así, ésta puede interponerse en cualquier momento, a partir de cuando el comprador de buena fe tenga conocimiento de la naturaleza del carácter ajeno del bien, hasta el plazo de prescripción de dicha acción, que al ser una acción personal es de 10 años (artículo 2001º inciso 1).

11. Finalidad para la que se adquirió el bien

Respecto a la finalidad para la que se adquirió el bien, hay una diferencia importante entre la venta de bien ajeno y el saneamiento por evicción.

El artículo 1495º inciso 1 prescribe que el saneamiento comprende el valor del bien al momento de la evicción, teniendo en cuenta la finalidad para la que fue adquirido; mientras que el artículo 1541º señala que en el caso de rescisión de la compraventa de bien ajeno, ésta incluye, entre otros deberes, la restitución al comprador del precio recibido, sin estipular que dicho precio sea en función de la finalidad para la que el bien fue adquirido.

Ello contribuye a reforzar nuestra opinión en el sentido de que el concepto de valor comprende un marco interpretativo más amplio, el mismo que podría incluir el destino y hasta los elementos objetivo y subjetivo de la causa de adquisición del bien.

12. Intereses

En el artículo 1495º inciso 2, relativo al saneamiento por evicción, se estipula el momento a partir del cual los intereses comenzarán a contarse para determinar el pago a realizar (vale decir, desde la fecha en que se expide la sentencia que resulta firme); y además se consideran como tales a los intereses legales.

Por el contrario, en el artículo 1541º referente a la venta de bien ajeno, se hace mención a los intereses del contrato y no se señala desde qué momento se cuentan, determinándose que son los efectivamente pagados por el comprador. Esto puede llevar a diferentes interpretaciones, como la que nos conduce a pensar, sobre la base de esta última apreciación, que se trata de los que se pagaron desde la celebración del contrato y durante el tiempo en el que supuestamente la obligación de transferir la propiedad por parte del vendedor debía cumplirse (supuesto de la compraventa a plazos).

Es dable resaltar, aparte de la diferencia antes mencionada, la existente entre uno y otro artículo respecto al tipo de interés. Así, el 1495º inciso 2 prescribe que deben ser los intereses legales, en tanto que el artículo 1541º hace referencia a los intereses emanados del contrato, que no pueden ser otros que los convencionales. Evidentemente, a falta de un monto pactado de intereses, pero habiéndose establecido la existencia de éstos, regirá la tasa del interés legal.

La razón de haberse señalado el interés legal en el artículo 1495º inciso 2, reside en el hecho de que, al ser la evicción sobreviniente al contrato celebrado, no pudieron haberse pactado intereses respecto a ella.

13. Mejoras

En ambos casos, tanto en la venta de bien ajeno como en el saneamiento por evicción, se incluye el pago de las mejoras. En el artículo 1541º, relativo a la venta de bien ajeno, se hace alusión a la totalidad de las mejoras; mientras que en el artículo 1495º inciso 6, referente al saneamiento por evicción, se alude a todas las mejoras hechas de buena fe por el adquirente no abonadas por el evincente. El hecho de que en el caso de la venta de bien ajeno no se mencione el elemento de la buena fe del comprador es indiferente, ya que éste resulta un supuesto fundamental para interponer cualquier acción derivada de la venta de un bien ajeno, lo que nos lleva a afirmar que el tratamiento dado a las mejoras es similar en ambos casos (saneamiento por evicción y venta de bien ajeno).

14. A quiénes corresponde el pago de las mejoras

En cuanto al pago de las mejoras, habría que añadir una diferencia más en función de a quiénes corresponde pagarlas.

En el supuesto del artículo referente al saneamiento por evicción (1495º inciso 6), la ley señala que son pagadas o por el transferente o por

el tercero que tiene un mejor derecho, debiendo hacerse las compensaciones correspondientes en caso que éste último lo haya hecho. En la venta de bien ajeno, es efecto de la rescisión del contrato el pago de las mejoras (artículo 1541^o), pero quien lo hace es el transferente, no el verdadero propietario. Sin embargo, creemos que al no haber disposición en contrario, también sería de aplicación lo establecido en el artículo 1496^o —referente al saneamiento por evicción— que establece que si las mejoras son abonadas al adquirente, habiendo sido hechas por el transferente, su valor será considerado a cuenta de lo que tenga que pagar éste a aquél.

15. Frutos y costas

En el artículo 1495^o inciso 3 relativo al saneamiento por evicción, se hace mención a los frutos; mientras que en el numeral 1541^o referente a la compraventa de bien ajeno, no hay estipulación alguna al respecto. Tampoco se consideran en este último las costas, lo que resulta totalmente congruente, puesto que sí es dable mencionarlas en el saneamiento por evicción si tenemos en cuenta que éste procede ante la privación total o parcial del derecho de propiedad, uso o posesión de un bien en virtud de una resolución judicial o administrativa firme.

Nuestro código estipula, en el artículo 1495^o inciso 3, la alternativa de devolver los frutos devengados por el bien durante el tiempo que el adquirente los poseyó de buena fe, o su valor si fue obligado a devolverlos con el mismo bien.

16. Indemnización de daños y perjuicios

Es regla general que una vez producida la evicción, el vendedor deba indemnizar los daños y perjuicios sufridos por el comprador.

Al respecto señala Borda que es indiferente la buena o mala fe del enajenante, puesto que la indemnización no depende de su conocimiento sobre la pertenencia del bien, sino que dicha obligación tiene su origen en la obligación de asegurar al comprador la veracidad de los derechos transmitidos. Por el contrario, sí resulta imprescindible determinar la buena o la mala fe del comprador, ya que sólo quien desconoce el carácter ajeno del bien (en su caso) puede reclamar una reparación integral. Mas no lo podrá hacer quien conociera de esta situación, al que sólo se le restituirá el precio porque éste, al celebrar el contrato, acepta el riesgo al que su derecho está sujeto.

Sobre el tema del tratamiento distinto entre los artículos 1495^o inciso 7 y 1541^o, podemos decir que en el primero de los preceptos nombrados se hace la precisión de que éstos se deberán sólo cuando el transferente incurra en dolo o culpa al celebrar el contrato. En el segundo no se sanciona la culpa ni el dolo, porque este artículo está referido a los casos de los numerales 1539^o y 1540^o, en los que se supone el desconocimiento por parte del comprador del carácter ajeno del bien y, en tal sentido, se considera que el vendedor ni siquiera lo conocía.

Concluimos señalando que en ambos supuestos, el comprador perjudicado podrá demandar a su vendedor la indemnización de daños y perjuicios correspondiente.

17. Derecho controvertido

En la venta de bien ajeno lo que está en discusión es el derecho de propiedad del bien. En el saneamiento por evicción se discute la procedencia y el monto de la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados al comprador por haberse visto privado del uso, la posesión o la propiedad del bien en virtud de una resolución administrativa o judicial firme.

18. Requisito para la procedencia de las acciones

El planteamiento de la acción de rescisión en la venta de bien ajeno, no implica la preexistencia de una sentencia judicial o resolución administrativa firme que prive del derecho de propiedad al comprador. Para el saneamiento por evicción, es requisito indispensable la existencia de una sentencia o resolución judicial o administrativa firme.

19. Necesidad o no de la perturbación de algún derecho

El saneamiento por evicción se produce cuando hay una perturbación de algún derecho (propiedad, posesión, uso o goce). En la venta de bien ajeno la acción de rescisión se ejercita, no necesariamente cuando existe una perturbación sobre el derecho del comprador, sino que se puede dar antes, en previsión de una perturbación posterior.

Con esta diferencia, damos por concluido el análisis de las situaciones que separan a una y otra figura en nuestro ordenamiento civil, y las eventuales alternativas de solución a los problemas que de ellas puedan surgir.