

ERNESTO C. WAYAR

Doctor en Derecho y Ciencias Sociales. Juez del Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Jujuy. Profesor Titular de Derecho Civil II y III (Obligaciones y Contratos) de la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Católica de Salta y Profesor Titular Ordinario de Derecho Privado de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional de Jujuy.

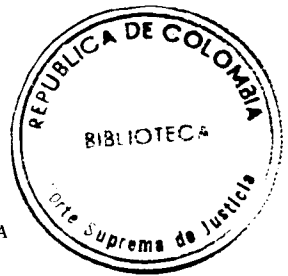
Evicción y vicios redhibitorios

2

Evicción en los contratos en particular
Vicios redhibitorios. Parte general



EDITORIAL ASTREA
DE ALFREDO Y RICARDO DEPALMA
BUENOS AIRES
1992



ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO VII

EL SANEAMIENTO EN LOS CONTRATOS TÍPICOS

A) INTRODUCCIÓN

§ 131.	Evicción y saneamiento. Significado de estos términos	1
§ 132.	Método del Código Civil	2

B) EL SANEAMIENTO EN LA COMPRAVENTA

§ 133.	Concepto preliminar	3
§ 134.	Efectos en caso de evicción total	4
	a) Devolución del precio	4
	b) ¿Se deben intereses de la suma que hay que restituir?	5
	c) Lo que debe deducirse de la suma que se tiene obligación de restituir	7
	d) Estado de la cosa al momento de la restitución del precio	9
	e) Restitución de los frutos	11
	1) Situación del comprador frente al verdadero dueño	12
	2) Situación del comprador frente al vendedor	12
	3) Buena o mala fe del evicto	13
	f) Restitución de los gastos del contrato. Daños y perjuicios. Costas	13

§ 135.	El mayor valor de la cosa	14
	a) Clases de mejoras indemnizables	15
	b) Concepto de mayor valor	15
	c) Mejoras no indemnizables	16
	d) Enajenante de mala fe. Derecho de opción del comprador	17
	e) Reparaciones y mejoras. El artículo 2120 del Código Civil	17
	f) Límites del derecho del evicto con relación al mayor valor	19
§ 136.	Efectos de la evicción parcial	20
	a) Indemnización proporcional	20
	1) Cuando el valor de la parte evicta es menor a la proporción del precio	20
	2) Cuando el valor de la parte evicta es mayor a la proporción del precio	22
	b) Derecho a rescindir el contrato	23
§ 137.	Evicción en las ventas realizadas por orden judicial	23
§ 138.	Evicción en caso de venta de dos o más cosas	27

C) SANEAMIENTO EN LA PERMUTA

§ 139.	Introducción	27
§ 140.	Régimen jurídico de la permuta. Normas propias	28
§ 141.	Normas contenidas en el Código Civil. Plan de exposición	31
§ 142.	Los "justos motivos" para negar la entrega de la cosa prometida en permuta	32
	a) Introducción. Planteo del problema	32
	b) El artículo 1486 del Código Civil	33
	c) Derecho de resolver el contrato	35
	d) Límite del derecho del permutante amenazado	37
§ 143.	Saneamiento en caso de evicción total	40
	a) Aparente contradicción entre los artículos 1489 y 2128	40
	b) La contradicción es aparente	41
	c) Naturaleza de la acción concedida al permutante vencido	42
	d) Evicto de buena fe	42
	e) Momento en que debe computarse "el valor de la cosa" a que tiene derecho el evicto	43
	f) Indemnizaciones. Remisión	44

§ 144.	Cuando el permutante obligado a restituir ha enajenado la cosa. Supuesto previsto en el artículo 2130	44
	a) Título oneroso	45
	b) Título gratuito	45
	c) Incidencia del artículo 1051	46
§ 145.	Saneamiento en caso de evicción parcial. Remisión	47
§ 146.	Evicción bilateral	47

D) SANEAMIENTO EN EL CONTRATO DE SOCIEDAD

§ 147.	Introducción	49
§ 148.	Plan de exposición	50

1) SANEAMIENTO EN LA SOCIEDAD SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL

§ 149.	Regla general	50
§ 150.	Aportes de cuerpos ciertos en "propiedad"	51
	a) Responsabilidad del socio cuando la evicción no impide la continuación de la sociedad	52
	1) Rubro principal	52
	2) Rubros accesorios	53
	3) Exclusión del socio	54
	b) Responsabilidad del socio cuando la evicción importa la disolución de la sociedad	54
§ 151.	Aportes en "usufructo" o "uso" de los bienes entregados a la sociedad	56
	a) Usufructo	56
	b) Uso	56
§ 152.	Aportes de "créditos"	59

2) RÉGIMEN DE SANEAMIENTO POR EVICCIÓN EN LA LEY 19.550

§ 153.	Introducción	60
§ 154.	Consecuencias de la evicción cuando se trata de aportes en propiedad	60
	a) Exclusión del socio responsable	61
	b) Indemnización de daños ocasionados por la evicción	61
	c) Socio responsable que ha obrado de buena fe ..	62
	d) Derecho del socio responsable de impedir la exclusión	63

§ 155.	Consecuencias de la evicción en caso de aportes de usufructo	64
§ 156.	Consecuencias en caso de pérdida del uso o goce ..	64
§ 157.	Aporte de créditos	66

E) SANEAMIENTO ENTRE COPARTÍCIPIES

§ 158.	Introducción. Planteo del problema	67
§ 159.	La regla del artículo 2140. Fundamentos	67
§ 160.	Alcances de la responsabilidad	69
§ 161.	Insolvencia de uno de los copartícipes	71
§ 162.	Qué valor debe ser indemnizado	71
§ 163.	Régimen de saneamiento en caso de evicción entre coherederos	72
	a) Introducción	72
	b) Proporción de la responsabilidad. Insolvencia	73
	c) Alcance de la responsabilidad. Créditos	74
	d) Cesación de la garantía	75
	e) Prescripción	75

F) SANEAMIENTO ENTRE DONANTE Y DONATARIO

§ 164.	Cuestión preliminar	75
§ 165.	La regla en nuestro derecho	78
§ 166.	Excepciones a la regla del artículo 2145. Enumeración	79
§ 167.	Asunción convencional de la garantía	79
§ 168.	Donante de mala fe	80
§ 169.	Donación con cargos	81
	a) Evicción total	81
	b) Evicción parcial	82
§ 170.	Donación remuneratoria	83
§ 171.	Incumplimiento de las obligaciones contraídas por el donante como causa de la evicción	83
§ 172.	Evicción en caso de donación de dos o más cosas ..	84

G) SANEAMIENTO ENTRE CEDENTE Y CESIONARIO

§ 173.	Introducción	85
	a) Método del Código Civil	85
	b) Campo de aplicación	86

§ 174.	La cesión-venta (qué es lo que el cedente garantiza)	87
§ 175.	Existencia y legitimidad	87
	a) Crédito o derecho dudoso	88
	b) Crédito o derecho litigioso	88
	c) Cuándo el crédito o derecho debe tener existencia y legitimidad	89
§ 176.	¿Están comprendidos en la garantía los accesorios del crédito?	90
§ 177.	Consecuencias en caso de evicción	93
	a) Cedente de buena fe	93
	1) Restitución del precio. Intereses	93
	2) Indemnización de pérdidas e intereses	94
	3) La diferencia entre el precio de la cesión y el valor nominal del crédito	96
	b) Cedente de mala fe	96
	c) El cesionario	96
§ 178.	Hipótesis en que se responde por la insolvencia del deudor cedido	97
	a) Fundamentos y carga de la prueba	97
	b) Consecuencias en caso de evicción	98
§ 179.	Reglas particulares en caso de responsabilidad por evicción	99
	a) Beneficio de excusión	99
	b) Pérdida de la garantía	100
§ 180.	Cláusulas que modifican la responsabilidad por evicción	101
§ 181.	Garantía de evicción en la cesión de herencia	101
	a) Qué es lo que el cedente garantiza	101
	b) Derechos dudosos o litigiosos	102
	c) Consecuencias de la evicción	103
	1) Cedente de buena fe	103
	2) Cedente que, por pacto, no garantiza evicción	103
	3) Cedente de mala fe	103
	d) Modificación convencional de la garantía	104
§ 182.	La cesión-permuta. Reglas aplicables	104
§ 183.	La cesión-donación. Reglas aplicables	104

H) GARANTÍA EN EL CONTRATO DE LOCACIÓN DE COSAS

§ 184.	Introducción	105
§ 185.	Hechos propios del locador	106

§ 186.	Perturbaciones de terceros	106
	a) Turbaciones de hecho	107
	1) Cuando asumió esa obligación por con-	
	vención	107
	2) Cuando la turbación proviene de un de-	
	pendiente del locador	107
	3) Cuando las perturbaciones adquieren el ca-	
	rácter de fuerza mayor	107
	4) Turbaciones del vecino	108
	5) Acciones de terceros contra el locatario	109
	b) Turbaciones de derecho	109
§ 187.	Hechos del príncipe	110
§ 188.	Consecuencia de la garantía	110
	a) El locatario debe notificar al locador la tur-	
	bación	111
	b) Deber del locador de salir en defensa del lo-	
	catario	112
	c) Supuesto en que el locador resulta vencido	112
§ 189.	Reparaciones y obras que puede ejecutar el lo-	
	cador	113

CAPÍTULO VIII

VICIOS REDHIBITORIOS

A) NOCIONES PRELIMINARES

§ 190.	Idea general. Método del Código Civil	115
§ 191.	Antecedentes	116
	a) Derecho romano	116
	b) Derecho español	120
	c) Derecho italiano	121
	d) Derecho francés	122
	e) Derecho alemán	124

B) CONCEPTO, NATURALEZA, CONTENIDO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE GARANTÍA POR VICIOS REDHIBITORIOS

§ 192.	Concepto	124
§ 193.	Naturaleza	125

§ 194.	Distintas teorías	126
	a) Teoría del contrato	126
	b) Teoría de la restauración	127
§ 195.	Contenido	128
§ 196.	Ámbito de aplicación de la garantía	129
	a) Contratos onerosos	129
	b) Contratos gratuitos	130
	c) Remates o adjudicaciones en virtud de sen- tencia	130
	1) Operaciones comprendidas	131
	2) Fundamentos de la dispensa del artículo 2171	132

C) OBJETO SOBRE EL QUE RECAE LA GARANTÍA

§ 197.	Mención del objeto según conceptos tradicionales	134
§ 198.	Avance de la ciencia, la técnica y la tecnología	134

CAPÍTULO IX

**REQUISITOS QUE DEBEN CONCURRIR
PARA QUE SE CONFIGUREN
LOS VICIOS REDHIBITORIOS**

§ 199.	Enumeración	137
--------	-------------------	-----

A) VICIO OCULTO

§ 200.	Planteo del problema	138
§ 201.	Primer criterio: consulta a expertos o peritos	138
§ 202.	Segundo criterio: aptitud del hombre medio	139
§ 203.	Nuestra opinión	140
§ 204.	Cuestiones de hecho. Facultades del juez	142
§ 205.	El casuismo jurisprudencial	143

B) LOS DEFECTOS DEBEN SER GRAVES

§ 206.	Caracterización de la gravedad	145
§ 207.	Desperfecto que vuelve la cosa "impropia" para su destino	146

§ 208.	Vicio que disminuye la posibilidad de uso de la cosa	148
§ 209.	Las circunstancias del contrato. La situación de las partes	149
§ 210.	Posibilidad de restaurar o reparar la cosa	150
§ 211.	Casuismo jurisprudencial	151

C) CAUSA ANTERIOR O CONCOMITANTE AL ACTO DE ADQUISICIÓN

§ 212.	Introducción	153
§ 213.	Jurisprudencia	154
§ 214.	Adquirente, por boleto	155

D) DESCONOCIMIENTO DEL ADQUIRENTE

§ 215.	Regla general	155
§ 216.	Jurisprudencia	156
§ 217.	La cuestión en la locación de obra	157

CAPÍTULO X

EFFECTOS DE LOS VICIOS REDHIBITORIOS

A) CONCEPTOS GENERALES

§ 218.	Introducción	159
§ 219.	Legitimación	159
§ 220.	Los derechos del adquirente afectado	161
	a) Derecho al cumplimiento del contrato	161
	b) Otras acciones	163
§ 221.	El derecho de opción del comprador	163
	a) Derecho de opción del comprador	164
	b) Pérdida del derecho del optar	165
	c) Indivisibilidad del derecho de opción	168
§ 222.	¿La opción se confiere a otros adquirentes?	168
§ 223.	Carga de la prueba	168
	a) Principio general	168
	b) Jurisprudencia	169

1) Prueba pericial	169
2) Otros medios de prueba	169

B) ACCIÓN REDHIBITORIA

§ 224. Concepto y ámbito de aplicación	170
§ 225. Naturaleza de esta acción	171
a) Teoría del error	171
b) Teoría de la rescisión	172
c) Teoría de la resolución	172
§ 226. Régimen de la acción. Método	173
§ 227. Relaciones interpartes derivadas de la acción redhibitoria	173
a) Enajenante de buena fe	173
1) Compensación	174
2) Los gastos del contrato	175
b) Enajenante de mala fe	177
§ 228. Efectos respecto de terceros. Los terceros y la disolución del contrato por redhibición	178

C) ACCIÓN “QUANTI MINORIS” O ESTIMATORIA

§ 229. Concepto y ámbito de aplicación	179
§ 230. Enajenante de buena fe	180
§ 231. Enajenante de mala fe	181

D) PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES

§ 232. Regla general	182
§ 233. Posesión y comienzo de la prescripción	182
§ 234. La cuestión en el Código de Comercio	183
§ 235. Jurisprudencia	184
a) Prescripción	184
b) Caducidad	185
<i>Bibliografía</i>	187