

CAPITULO XIII

OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO

El Código Civil de 1994, ha introducido profundos cambios en cuanto concierne a las obligaciones de saneamiento. En efecto se ha diseñado una concepción distinta a la del Código Civil de 1936, basada en los avances de la doctrina y en el aporte de la legislación comparada.

El Art. 1484 del C.C. establece que hay lugar al saneamiento en los contratos relativos a la transferencia de la propiedad, la posesión o el uso de un bien.

El propósito de este artículo es determinar el área de acción de las obligaciones de saneamiento, ya que anteriormente se limitaba únicamente a los contratos onerosos.

1. Definición de saneamiento

El saneamiento protege el derecho del adquirente a disfrutar en forma pacífica y útil del bien que se le ha transferido, sea en propiedad, posesión o uso. Por otro lado atañe a toda clase de bienes, sean estos muebles o inmuebles.

En virtud del saneamiento, el transferente está obligado a responder frente al adquirente, por la evicción, por los vicios ocultos del bien o por sus hechos propios, siempre que el bien adquirido no cumpla la finalidad para la cual fue adquirido o que disminuya su valor.

2. Causas que dan lugar al saneamiento

El saneamiento significa la obligación del transferente de responder o resarcir al adquirente, si el bien objeto del contrato, no cumple con la finalidad para el cual fue adquirido, o disminuya su valor, por cualquiera de las siguientes causas: evicción, por los vicios ocultos del bien o por sus hechos propios.

a. La evicción

Es la causa de la privación que sufre el adquirente, de todo o parte del derecho de propiedad, uso o posesión del bien que adquirió, en virtud de una resolución judicial o administrativa firme y por razón de un derecho de tercero, anterior a la transferencia.

La privación del derecho del adquirente se da en la medida que exista una resolución judicial o administrativa consentida y ejecutoriada, pero siempre que se trate de un derecho de tercero, llamado eviccionante, anterior a la fecha de la transferencia efectuada a favor del adquirente.

1. **Efectos del saneamiento.** - El adquirente tiene el derecho a pedir al transferente:

- a. El valor del bien al momento de la evicción.
- b. Los intereses legales desde la evicción.
- c. Los frutos devengados.
- d. Las costas del juicio de evicción.
- e. Los tributos y gastos del contrato que fueron pagados por el adquirente.
- f. Las mejoras hechas de buena fe por el adquirente.
- g. La indemnización de daños y perjuicios ocasionados al adquirente.

2. **Pérdida del derecho al saneamiento:** El adquirente pierde el derecho de exigir el saneamiento en los siguientes casos:

- a. Si no pidió y cuidó que se citara al transferente con la demanda del juicio de evicción.
- b. Si se sometió la causa a arbitraje sin asentimiento del transferente.
- c. Si transigió el juicio sin anuencia del transferente.
- d. Si conocía que el bien era litigioso o ajeno.
- e. Por caducidad (después de un año).

b. **Saneamiento por vicio oculto**

Vicio oculto es el que existía al momento de la transferencia pero que no era visible o conocido por el adquirente.

Una de las condiciones más importantes para que tenga cabida esta figura es que los vicios ocultos deben existir al momento de la transferencia. Y es lógico que sea así, pues el transferente está obligado de transferir el bien libre de defectos que comprometan su uso idóneo.

El Art. 1504 del C.C. establece que no se consideran vicios ocultos los que el adquirente pueda conocer actuando con diligencia exigible al momento de recibir el bien.

Clases de Vicios:

- a. **Vicios físicos.**- La noción del vicio oculto está ligada a la existencia de deterioros, anomalías y defectos físicos del bien no susceptibles de ser apreciados a simple vista y que de alguna manera afectan el derecho del adquirente a su adecuada utilización.
- b. **Falta de cualidades.**- Hay lugar al saneamiento si el bien carece de las cualidades prometidas que le dan valor al bien o lo hacían apto para la finalidad de la adquisición.

- c. *Vicio jurídico*.- Hay lugar al saneamiento cuando existan cargas, limitaciones o gravámenes ocultos y de los que no se dio noticias al celebrarse el contrato.

c. *Saneamiento por hecho propio*

Hay lugar al saneamiento, si con posterioridad al contrato, por los hechos del transferente, hacen que el bien pierda o disminuya su valor, o lo hagan inútil para la finalidad de su adquisición, o reduzca sus cualidades.

A. *Acciones que puede ejercer el adquirente:*

1. *Acción redhibitoria o resolutoria*

El adquirente puede pedir la resolución del contrato, quedando el transferente obligado al pago de:

- a. El valor del bien a la fecha de la resolución judicial.
- b. Los intereses legales desde la fecha de citación con la demanda.
- c. Los gastos y tributos del contrato, pagados por el adquirente.
- d. Los frutos del bien que estuviesen pendientes a la fecha de la resolución.
- e. La indemnización de daños y perjuicios cuando se ha procedido de mala fe.

2. *Acción estimatoria*

Llamada también *quantum minoris* y es aquella por la cual el adquirente opta por no pedir la resolución del contrato, sino que demanda para que el Juez fije el menor valor que el bien vale, por razón del vicio oculto o por el hecho propio del transferente, en el momento de ejercer la acción de pago.

B. *Caducidad de las acciones*

Estas acciones caducan a los 3 meses tratándose de bienes muebles, y a los 6 meses si son inmuebles.