

## Una aproximación al saneamiento por evicción en el Código Civil de 1984

Alejandro Peschiera B.  
*Egresado*

La institución del saneamiento por evicción constituye una figura jurídica de riquísima tradición histórica en el Derecho Civil, la cual tiene sus antecedentes más remotos en el Derecho Romano.

Con el transcurso del tiempo y la evolución del Derecho Civil en todas las legislaciones modernas, el saneamiento por evicción tiene hoy un nuevo rol en todo el mundo contractual.

Al respecto, la doctrina mayoritaria más autorizada en la materia sostiene que el saneamiento por evicción no es un simple deber como consecuencia del incumplimiento de los contratos, sino que se comporta y utiliza como una institución autónoma e independiente dotada de una función indemnizatoria generalizada en todos los contratos donde se transfiere la propiedad, posesión o uso de cualquier bien.

De otro lado y constatando en la realidad concreta la utilización de esta herramienta jurídica, nos encontramos de inmediato ante la cláusula de la evicción y el saneamiento que suele incorporarse, como algunos dirían, "de cajón", en la mayoría de los contratos donde se transfiere la propiedad, posesión o uso de un bien, pero sobre todo en los contratos de compra venta de bienes inmuebles donde se transfiere la propiedad. De esta manera, los abogados del comprador tratan siempre de responsabilizar al vendedor por el saneamiento por evicción, incluso lo amplían a todo supuesto de evicción posible, mientras que los abogados del vendedor pretenden siempre restringir y suprimir la obligación de saneamiento a cargo de sus clientes, dicho de otra manera, establecen la renuncia del comprador a su derecho de saneamiento por evicción.

Creo que este manejo, que para los legos resulta familiar en cuanto a su existencia, pero totalmente extraño en cuanto a su real significación y consecuencia jurídica, ha generado y viene generando innumerables casos de abuso, razón por la cual,

se hace necesario establecer con exactitud los límites en el juego de la autonomía de la voluntad al momento de pactarse este tipo de cláusula.

Desgraciadamente el uso de esta figura jurídica se limita a las cláusulas contractuales antes mencionadas.

En efecto, ante la existencia de un defectuoso sistema registral como el nuestro, a diario se presentan casos de ventas múltiples de un mismo bien, ventas de bienes gravados o en litigios, transferencias de bienes realmente ajenos debido al extralimitado uso que se hace de la figura contractual de la venta de cosa ajena, y en fin, innumerables casos en los que no se logra la eficacia o finalidad de los contratos en los que se transfiere la propiedad, posesión o uso de un bien con un impredecible vicio jurídico, el que como un cáncer no sólo elimina la finalidad querida para el bien en el contrato, sino que simple y llanamente se frustra cualquier finalidad posible debido a la pérdida o privación total del derecho.

La razón no es únicamente la deficiencia de nuestro sistema registral, sino además la falta de conocimiento y manejo legal adecuado de esta obligación por parte de nuestros jueces y abogados.

En el caso de los jueces la prueba está a la vista, o mejor dicho no se ve, ya que el desarrollo jurisprudencial sobre este punto ha sido escasísimo, por no decir inexistente, teniendo gran responsabilidad de ello los abogados que al ignorar la esencia y el funcionamiento de esta figura jurídica, defienden a sus clientes por vías equivocadas como revelan ser la acción de nulidad de contrato de venta, de resolución por incumplimiento, de responsabilidad extracontractual, rescisión de venta de cosa ajena, entre otras acciones erradas y diferentes de la acción de saneamiento por evicción.

Las nuevas normas que sobre el saneamiento por evicción ha incorporado nuestro Código Civil

merecen ser analizadas para de alguna manera contribuir al esclarecimiento y dilucidación de las mismas, en aras de dotarlas de dinamismo y hacer de ellas una herramienta útil y eficaz que sirva a jueces y abogados, que día a día tienen que resolver este tipo de casos, los que se generan y agravan ante la carencia de un rápido y seguro sistema registral.

Bien ha señalado el profesor Dr. Ignacio Izquierdo Alcolea cuando citando a Cicerón dice: "Como escribió Cicerón en su Diálogo "De legibus", las leyes son los magistrados silentes -"lex, magistratus mutus"-, los magistrados, las leyes que hablan- "magistratus, lex loquens". Que hablen los magistrados desde las leyes para su aplicación en la vida colectiva; que las leyes nuevas inspiren a los jueces en su delicada y difícil tarea de dictar sentencias justas, garantía de la paz social, suprema finalidad del Derecho en su realización concreta"<sup>1</sup>.

### 1. Concepto y fundamento del Saneamiento por Evicción plasmado en el Código Civil

Antes de esbozar algunos rasgos que conceptualizan el tipo de saneamiento por evicción plasmado en nuestro Código vigente, es necesario remitirnos a sus antecedentes.

El Código Civil de 1936 regulaba de manera independiente el saneamiento por los vicios redhibitorios y el saneamiento por evicción, a diferencia del actual, que en un primer capítulo sobre las disposiciones generales sobre saneamiento agrupa a los tres tipos de saneamiento.

La razón de ser de su integración obedece a los rasgos comunes y generales que poseen los tres tipos de saneamiento, en todos, tanto por evicción, vicios ocultos y hechos propios del transferente, se priva al adquirente en el ejercicio de su derecho a la propiedad, posesión o uso de un bien adquirido por contrato, lo cual además, según lo dispuesto por el artículo 1485 del Código Civil, no debe permitir destinar el bien transferido a la finalidad para la cual fue adquirido o disminuir su valor.

Sin embargo, debe tenerse presente que el legislador de 1936 tuvo sus razones para tratar de manera independiente al saneamiento por evicción de los vicios ocultos en el Código Civil de 1936.

Desde su origen en Roma, el saneamiento por evicción revistió características muy propias y peculiares, su génesis fue distinta a la de la garantía de los vicios ocultos.

1. Izquierdo Alcolea, Ignacio: "A propósito de la promulgación del Código Civil Peruano". En: *Thémis*, REvista de Derecho N°4, Segunda Epoca, 1986, pág. 27.

En efecto, al respecto señala el Dr. Manuel de la Puente y Lavalle que: "Tratándose de los vicios ocultos, el origen de la acción fue diferente, pues la responsabilidad por el vicio daba lugar a una sanción penal, impuesta por los ediles curules encargados de velar por la rectitud de las ventas hechas en los mercados públicos, llamada *actio redhibitoria*, que tenía como efecto la resolución del contrato, con la devolución del precio recibido por el vendedor y el doble de dicho precio en caso de negativa, existiendo también una acción alternativa, denominada *aestimatariae* o *quanti minoris*, que estaba destinada a la reducción del precio, sin resolverse el contrato"<sup>2</sup>. De igual manera Josserrand señala: "la obligación de garantía es quizá la más compleja de todas las obligaciones; sus ramificaciones se prolongan y dispersan hasta el infinito; se escinde principalmente en tres grupos: 1º El vendedor garantiza en ciertas condiciones, la cabida del terreno vendido (vease N° 1087); 2º Debe la garantía contra la evicción; 3º y también la garantía por vicios ocultos de la cosa. Estos dos últimos grupos tienen distinto origen histórico, acerca del cual no nos detendremos..."<sup>3</sup>.

El saneamiento por evicción en Roma tiene su nacimiento con la *mancipatio*, una de las primeras y más importantes formas con las que se transfería la propiedad en los principios del mundo jurídico romano. Por la *mancipatio*, que era un acuerdo totalmente solemne y público se transfería la propiedad de un bien valioso en aquella época, como por ejemplo tierras, esclavos, animales como ganado y aves, los cuales eran llamados *res mancipii*.

Si por ejemplo se utilizaba esta modalidad casi ceremonial para la venta de una cosa ajena y se iniciaba luego juicio al comprador por la propiedad de la cosa, el vendedor estaba obligado a intervenir en la defensa, y si pese a ello perdían, al vendedor se le sancionaba con la *auctoritatis*, por la cual se le imponía la sanción de reembolsar el doble del precio recibido.

Lo resaltante de esta forma solemne de contrato, era que en razón de dicha rigurosa y pública formalidad, se sancionaba la evicción con la *auctoritatis* por abusarse de la *mancipatio* para no transferir realmente la propiedad del bien, prestación que constituía el objeto de la obligación básica de la *mancipatio*.

Posteriormente en la época clásica, la venta sufrió una evolución, se convirtió en un contrato consensual donde la indemnización por evicción debía

2. De la Puente y Lavalle, Manuel: "Estudios sobre el Contrato Privado" Editorial Cuzco, 1983, Lima Perú, Tomo II, pág. 329.

3. Josserrand, Louis: "Derecho Civil", Ediciones Jurídica Europa-América Bosch y Cía. Editores, Buenos Aires. Tomo II, Vol. II, pág. 63-64.

de pactarse previamente, mediante la cláusula *stipulatu duplae* (devolución del doble de lo pagado) y hacerse exigible al producirse la evicción, y en caso de no existir pacto previo se tenía la *actio empti* como acción natural del contrato de compra venta para este tipo de situaciones en las que el juez fijaba una indemnización equitativa. Finalmente Justiniano sentó un criterio jurisprudencial al establecer que en ambos casos la indemnización nunca podía exceder del doble del precio pagado.

Pero lo particular y característico de este nuevo contexto contractual romano es que dentro del mismo no todas las cosas podían ser transferidas en propiedad real, sólo las *res Mancipi* podían serlo y entre ciudadanos romanos, existiendo por tal razón la coexistencia de ventas, con la estricta obligación de transferir la propiedad, caso de la *mancipatio*, y otras en las que no, sino que sólo bastaba cumplir con la entrega en posesión útil y pacífica del bien, puesto que no todo podía ser materia de transferencias en propiedad real, como era el caso de los *nec Mancipi* y de los que no eran ciudadanos romanos.

Al respecto señala Eugene Petit "362-De la obligación del vendedor.- la obligación del vendedor está expresada así por los textos: debe *proestare emptori remlicere habere*, es decir, *que debe hacer tener al comprador la cosa vendida, procurarle su disfrute completo y duradero*. En el cumplimiento de esta obligación, tiene que abstenerse de todo dolo, lo que es regla común a todos los contratos de buena fe (I). Resulta de la fórmula empleada para caracterizar la obligación del vendedor que *el contrato de venta no le obliga a transferir la propiedad de la cosa vendida...* Pero estos mismos motivos dan el sentido verdadero de la obligación del vendedor. *Debe hacer cuanto de él depende para que el disfrute del comprador sea completo y pacífico*. Debe pues, abonarle todos sus derechos sobre la cosa vendida; por consiguiente, si es propietario debe transferirle la propiedad. Por eso, en caso de venta de una cosa *Mancipi*, entre ciudadanos romanos, el vendedor que es propietario, debe no solamente entregar la cosa al comprador, sino también hacerle *mancipación*. Es la mejor manera de satisfacer a su obligación *rem licere habere emptori*<sup>4</sup>.

Vemos, pues, que al coexistir dos tipos de compra venta, cada una tenía sus propios fundamentos para la garantía del saneamiento.

En el caso de la *mancipatio* estábamos frente a una sanción penal por abusar de la modalidad casi ceremonial y solemne de la que estaba revestida, y que contenía por ello una obligación estricta de

transferir la propiedad a diferencia de la *actio empti* o *stipulatu duplae* propias de la compra venta consensual de bienes *nec Mancipi*, la cual por versar sobre bienes no vendibles como en la forma en que se hacía con la *mancipatio*, no generaba una obligación estricta de transmitir la propiedad como hoy la vemos, sino la simple puesta en posesión pacífica y útil, sobre el bien materia de la venta, razón por la cual el fundamento de la obligación de saneamiento partía este tipo de obligación. De esta manera, teníamos que por más ajeno que fuera el bien, pero sin embargo el comprador lo poseía útil y pacíficamente según su deseo y voluntad que lo llevó a celebrar el contrato, no tenía nada que reclamar al vendedor, por más que se enterara luego, que el bien era ajeno.

Es de este contexto de donde nace el fundamento de la posesión pacífica y útil como sustento para la garantía del saneamiento y, es a partir de aquí de donde dicho fundamento evolucionará al de la teoría de la finalidad de la adquisición, a diferencia del sistema alemán que de una manera realista con el cambio de la concepción de la compra venta, que hoy si importa en estricto como en la *mancipatio* una obligación de transferir la propiedad, encuentra el fundamento de la obligación de saneamiento en el deber de cumplimiento que tiene el vendedor de transmitir efectivamente la propiedad del bien objeto de la venta.

La tesis que fundamenta la obligación del saneamiento en la posesión pacífica y útil de la cosa, que ha sido seguida por los franceses y muchas otras legislaciones, parte de un contexto ajeno al de nuestros días y en particular al del Código Civil Peruano.

Por ello es que consideramos que nuestro Código Civil vigente ha hecho bien en contemplar como fundamento de la obligación de saneamiento por evicción dos supuestos que abarcan todos los fundamentos posibles que se esgrimen en la doctrina como sustento o razón de ser de dicha garantía legal.

En efecto, si bien el artículo 1485 del C.C. establece que "en virtud del saneamiento el transferente está obligado a responder frente al adquirente por la evicción... *que no permita destinar el bien transferido a la finalidad para la cual fue adquirido*", agrega además a las evicciones "*que disminuyan su valor*".

Felizmente con esta nueva disposición se recoje un fundamento amplio que abarca la tesis de que la evicción no permita destinar el bien a la finalidad, sostenida por Borda, Castan, De la Puente y Lavalley, Rezzonico, entre otros, y a su vez la solución a los casos en que la evicción disminuye el valor del bien, con lo cual aparentemente se dejaría traslucir la tesis ale-

4. Petit, Eugene: "Tratado Elemental de Derecho Romano" Editorial Saturnino Calleja S.A. Madrid España, pág. 376-377.

mana que no toma en cuenta la finalidad de la adquisición sino el hecho objetivo de la privación del derecho al uso, posesión o propiedad de un bien, que en la mayoría de los casos tiene un valor variable o fijo que puede disminuirse hasta llegar a perderse totalmente.

Incluso el mismo Messineo, quien considera como fundamento de la responsabilidad por evicción: "La no- conseguida finalidad (causa) de la compra-venta", lo equipara a un hecho objetivo al decir: "o sea, en la falta de adquisición de la titularidad del derecho (de ordinario, del derecho de propiedad) por efecto del incumplimiento del vendedor, haciéndose referencia al concepto de sinalagma funcional"<sup>5</sup>.

Resulta de esta manera evidente que la racionalidad de esta institución de garantía legal a los contratantes, estriba en la necesidad de cautelar la conmutatividad del contrato que lo hace sinalagmático por esencia.

Tan cierto es ello que agrega el mismo autor: "En cuanto a otro aspecto, debe observarse que la responsabilidad por evicción opera independientemente de la presencia de la culpa del vendedor; y parece que, de tal premisa, pueda inferirse que se trata de responsabilidad objetiva..."<sup>6</sup>.

Es entonces, la privación como tal del derecho adquirido con el vicio jurídico, en virtud de una sentencia que declara mejor derecho de tercero, la que impedirá la realización de la finalidad última querida en el contrato para la cosa, lo cual es una simple consecuencia de la evicción que como hecho concreto impide cualquier finalidad querida para el bien, la que incluso suele cambiar por voluntad del comprador una vez poseído el mismo, después de celebrado el contrato.

Personalmente, y con cargo a una mayor investigación que amerita este punto que trasciende en el mundo real o vivo del derecho, consideramos que la ratio legis de nuestro Código Civil, en cuanto al objeto del saneamiento por evicción ha sido incorporar un arma jurídica destinada a establecer la obligación de saneamiento en cualquier caso en el que un adquirente de un derecho de propiedad, posesión o uso, se ve privado total o parcialmente en virtud de una evicción, que no sólo debe frustrar la finalidad de la adquisición originalmente pensada y no siempre expresada ni fácilmente deducible del comprador, sino que simple y objetivamente impida cualquier otra finalidad posible del bien que de ma-

nera razonable pueda apreciarse al momento de celebrarse el contrato, lo cual siempre se traduce en una disminución de su valor, el que puede a su vez terminar perdiendo su valor total.

Por estas razones, pensamos que a nuestro modesto parecer ha hecho bien nuestro legislador en elaborar una norma de carácter objetivo que permita cierta flexibilidad al juez en su apreciación de todos aquellos supuestos posibles que configuren evicción, cuyo efecto central es pues la vulneración del derecho adquirido, el que se comporta básicamente como causa objetiva y evidente de un contrato.

## 2. Requisitos para la configuración de la evicción

El artículo 1491 del C.C. señala que "Se debe el saneamiento por evicción cuando el adquirente es privado total o parcialmente del derecho a la propiedad, uso o posesión de un bien en virtud de resolución judicial o administrativa firme y por razón de un derecho de tercero, anterior a la transferencia".

Puede apreciarse de nuestro Código Civil, el concepto de evicción más generalizado en la doctrina, por el cual es necesario una sentencia firme o la resolución administrativa que haga sus veces, y no la simple perturbación, siendo por ello apropiada la denominación de "privación".

Es a partir de lo que representa la evicción cronológicamente hablando, de donde podemos distinguir la institución del saneamiento por evicción de las otras acciones por otros derechos.

Para este efecto, queremos partir de la siguiente cita de Messineo, que consideramos suficientemente esclarecedora de lo afirmado: "Pero, para explicar cómo de la venta de cosa ajena derive la acción de garantía por evicción, mientras que ya de ella el comprador es admitido a defenderse utilizando la acción de resolución de la venta, es necesario añadir inmediatamente que el comprador tiene derecho a la resolución, por la falta de cumplimiento de la obligación del vendedor de procurarle la propiedad de la cosa y porque después de la estipulación de la venta, él descubre, pero independientemente de pretensiones ajenas sobre la cosa (objeto de la venta), el carácter ajeno de ella; mientras que la garantía por evicción presupone que, entretanto, el comprador haya tenido del vendedor la posesión de la cosa, pero que como declara el artículo 1483, el comprador, por incumplimiento del vendedor, sufra la evicción (total) de la cosa, por efecto de un derecho preferente al del vendedor, que un tercero ha hecho valer sobre ella; de donde resulta que, en este segundo caso, más que el descubrimiento del carácter ajeno de la cosa, ocasionado por la pretensión del tercero que accio-

5. Messineo, Francesco: "Manual de Derecho Civil y Comercial" EJEA, Buenos Aires, Tomo V, pág. 101.

6. Ob. Cit. pág. 101.

*na de evicción, cuenta la pérdida de la propiedad. Por tanto, los dos remedios tienen campos separados de aplicación y también alcance diverso, en cuanto, mientras en el caso de resolución el comprador está obligado a restituir la cosa al vendedor, en el caso de evicción la cosa es reivindicada por un tercero y el comprador dimite la posesión de ella en favor de éste*<sup>7</sup>.

Lo afirmado con meridiana claridad por el citado tratadista nos debe servir para detectar en la vida real cuales son los casos en que debemos accionar por el saneamiento por evicción, o sea, cuando estemos solamente ante la presencia de una sentencia firme que prive al adquirente de su derecho sobre la cosa adquirida, antes de ello cabría interponer una acción de nulidad o anulabilidad del contrato, o una resolución por incumplimiento o rescisión según sea el caso, pero después sólo la de saneamiento por evicción.

De otro lado, en lo que se refiere a que el derecho del tercero declarado en la sentencia deba ser anterior a la transferencia, pensamos que ello no es del todo correcto. Creemos con Josserand que: "Se emplea a veces una fórmula diferente, exigiendo que la evicción proceda de una causa anterior a la venta; pero este criterio no es de exactitud constante: la evicción puede tener una causa posterior a la venta y ser sin embargo imputable al vendedor; así ocurre cuando la misma persona ha vendido dos veces el mismo inmueble a dos compradores diferentes, si el primer comprador no transcribe más que después del segundo, puede decirse eviccionado y poner en juego la responsabilidad del vendedor, aún cuando la causa de su evicción —la segunda venta— sea posterior a su título; y la misma observación procede cuando el mismo mueble es vendido sucesivamente a dos compradores, de los cuales el segundo es puesto en posesión". (artículo 1141)<sup>8</sup>.

Como quiera que nuestro nuevo Código Civil admite la evicción objetivamente, al preceptuar que la obligación de saneamiento se genera incluso sin dolo ni culpa del enajenante, no entendemos por qué el derecho del tercero deba ser anterior, ya que lo fundamental es la privación de la propiedad, posesión o uso por las consecuencias de la evicción. Estamos antes una garantía, que a falta de pacto en contrario, puede llegar a ser exigible al enajenante incluso en los casos en que no exista culpa o dolo del mismo, razón por la cual no creemos coherente ni justificado con la naturaleza de esta garantía, el requisito de que el derecho del tercero favorecido en la sentencia de evicción tenga que ser anterior al contrato.

Incluso, el mismo Dr. De la Puente propuso que el derecho del tercero podía ser contemporáneo a la transferencia, no entendemos porque tampoco se incorporó dicha propuesta.

### **3. La naturaleza jurídica del saneamiento por evicción y el juego de la autonomía de la voluntad de las partes**

La obligación de saneamiento por evicción reviste una naturaleza legal, es decir, que su procedencia proviene de mandato expreso legal.

Pese a ello y aunque parezca contradictorio la misma norma legal admite modificaciones contractuales a esta responsabilidad, las cuales sin embargo, deberán ser interpretadas restrictivamente. En efecto, según el principio general enunciado en el artículo 1489 del C.C., los contratantes pueden ampliar, restringir o suprimir la obligación del saneamiento, salvo el caso del saneamiento por hecho propios del transferente y salvo que exista dolo o culpa del transferente, donde el pacto será nulo.

Sin embargo, según lo dispuesto por el artículo 1497 del C.C. por más que se haya renunciado al derecho de exigir saneamiento por evicción, el transferente deberá siempre devolver el precio recibido, salvo que haya renunciado expresamente a ello. Nuevamente aquí debe obrarse con mucha cautela ya que si existió dolo o culpa del transferente es igualmente nula dicha renuncia. El C.C. de 1936 hablaba de hechos personales, lo cual significa la comprensión tanto del dolo como la culpa (leve e inexcusable) lo cual ha sido recogido tácitamente en el nuevo Código Civil.

### **4. La intervención del transferente en el juicio de evicción**

A diferencia de lo establecido por el Código Civil de 1936 que obligaba al transferente a salir a juicio en defensa del adquirente y, siguiendo la propuesta del Dr. De la Puente y Lavalle, el nuevo Código Civil ya no establece dicha obligación sino que establece la facultad de salir a juicio del transferente y la obligación del adquirente de solicitar, según el artículo 1498, dentro del plazo para contestar la demanda, que ésta se notifique al transferente que él designe.

Si bien ha sido aceptado este cambio legislativo, pensamos que el Código presenta un gran vacío en los casos en que el transferente no se presente en el juicio, no obstante haber sido debidamente notificado. Pensamos que para tal supuesto se debió fijar como sanción a la rebeldía del transferente, que en la sentencia de evicción se determine no sólo ésta, si-

7. Messineo, Francesco, ob. cit. pág. 100.

8. Josserand, Louis, ob. cit. pág. 71.

no también de manera automática el deber de sanear a cargo transferente.

De igual manera, creemos que el Código no ha contemplado la posibilidad de que el adquirente pueda en el mismo juicio de evicción demandar por saneamiento a su transferente, con lo cual en caso de rebeldía se estaría a la sanción antes establecida al igual que en el caso que se apersonara para defenderse, lo cual fue propuesto no sólo por razones de economía procesal sino de justicia por el Dr. Manuel De la Puente y Lavalle.

Finalmente tenemos otro vacío que, pese a los advertencias y soluciones propuestas por el mismo autor antes mencionado, no se ha previsto con relación a que la evicción no se haya sólo configurado como una situación que tiene su causa en una demanda contra el adquirente, sino una demanda del adquirente. Al respecto nuestros jueces según lo ordenado por el Título Preliminar del Código Civil, deberán suplir este vacío con el método de la integración jurídica que permite comprender dentro de la misma norma este supuesto análogo y previsto por la doctrina.

#### 5. Efectos del saneamiento por evicción

El artículo 1495 del C.C. se refiere a lo que el adquirente en virtud del saneamiento tiene derecho de pedirle al enajenante.

Al respecto, queremos reiterar que todos los rubros o conceptos debidos, que de manera taxativa contiene dicha norma, deberán ser establecidos en la sentencia de evicción.

En lo que se refiere a la restitución del valor del bien al momento de la evicción, teniendo en cuenta la finalidad para lo que fue adquirido, debemos señalar que dicha valorización en base a la finalidad, debe ser lo más amplia y objetiva posible; teniendo en cuenta el valor del bien y lo que además pudo significar como potencial económico para el adquirente según lo expresado en el contrato o lo que resulte de los usos o del contexto de que se trate.

De otro lado, como la indemnización por los daños y perjuicios a que se refiere el inciso siete (7) del artículo 1495 del C.C., sólo procede en los casos en que exista dolo o culpa al momento de celebrar el contrato, tenemos que el saneamiento procede como una obligación objetiva y autónoma, o dicho de otra manera, "pura", en los casos en que no haya dolo o culpa.



Marinera