

IV

DEL SANEAMIENTO POR LOS DEFECTOS O GRAVAMENES OCULTOS DE LA COSA.

La segunda obligación que la ley impone al vendedor es la de garantizar las calidades de la cosa vendida, por cuyo motivo declara el artículo 3,004, que está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa vendida, que la hagan impropia para el uso á que se la destina, ó que disminuyan de tal modo este uso, que á haberlos conocido el comprador no hubiera hecho la compra, ó habría dado menos precio por la cosa.¹

Los defectos ocultos á que este precepto se refiere, se designan en el tecnicismo del derecho con el nombre de *vicios redhibitorios*, porque autorizan al comprador para pretender la rescisión del contrato de compra-venta.

De los términos del artículo 3,004 se infiere que, para que el vendedor esté obligado al saneamiento por los defectos de la cosa vendida, es necesario:

1º Que tales defectos sean ocultos, pues si son aparentes y ha podido conocerlos el comprador, cesa la responsabilidad de aquél, porque la ley presume en tal caso que pudiendo conocer tales defectos los ha conocido realmente y ha consentido en comprarla con ellos, y, por lo mismo, no puede quejarse de que el vendedor haya faltado al cumplimiento de sus obligaciones, vendiéndole una cosa defectuosa.

Tal es el motivo por el cual declara el artículo 3,005 del Código Civil, que el vendedor no es responsable de los de-

¹ Artículo 2,873, Cód. Civ. de 1884.

fectos manifiestos ó que están á la vista; ni de los que no lo están, si el comprador es un perito, que por razón de su oficio ó profesión debe fácilmente conocerlos.¹

Este precepto estima que no son ocultos los defectos de la cosa vendida, cuando ésta es de aquellas que pertenecen al arte ó ciencia que ejerce ó profesa el comprador, porque presume, con justicia, que tales defectos no pueden estar ocultos para él, que, por razón de sus conocimientos periciales, ha podido fácilmente descubrirlos y conocerlos.

2º Es necesario, además, que los defectos de la cosa vendida sean de importancia y de tal manera graves, que la hagan impropia para el uso á que se la destina, ó que disminuyan de tal modo este uso, que á haberlos conocido el comprador, no hubiera hecho la compra ó habría pagado menos precio.

De donde se infiere, que si la cosa, aunque defectuosa, puede servir para el uso á que se le destina, no hay lugar á la responsabilidad del vendedor.

Para que el vendedor esté obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa, es necesario también que éstos hayan existido al tiempo de la celebración del contrato; porque su responsabilidad nace de la falta de cumplimiento de las obligaciones que se impuso de entregar la cosa apta para el uso para el cual la vendió; y malamente se puede decir que faltó á ese deber vendiendo una cosa que carece de defectos que la hagan inhábil para ese uso.

Este último requisito no está expresamente determinado por la ley, pero se infiere de una manera lógica y necesaria de la causa y origen de la responsabilidad del vendedor, y de los artículos 3,020 y 3,021 del Código Civil, que estableciendo las reglas según las cuales se deben calificar los vicios ó defectos de la cosa vendida por peritos nombrados

¹ Artículo 2,874, Cód. Civ. de 1884.

por las partes y un tercero que elegirá el juez en caso de discordia, quienes han de declarar terminantemente si los vicios eran anteriores á la venta, y si por causa de ellos no puede destinarse la cosa á los usos para que fué comprada.¹

Fácilmente se comprende la razón en que se funda este requisito, pues si los defectos no existían al tiempo de la celebración del contrato de compra-venta, es claro que los adquirió después, y por lo mismo, que no puede ser responsable de ellos el vendedor.

Los términos generales con que está concebido el artículo 3,004 del Código que establece la responsabilidad del vendedor por los defectos ocultos de la cosa vendida, sin hacer distinción alguna, nos conducen á concluir y sostener, que tal responsabilidad existe, cualquiera que sea la naturaleza de aquélla, mueble ó inmueble.

Y si no tuviéramos otro apoyo para fundar esta conclusión, nos bastaría invocar la jurisprudencia de los tribunales y la doctrina de los jurisconsultos que han sostenido el mismo principio.²

Cuando por los defectos ocultos de la cosa vendida resulta impropia para el uso á que se le destina, ó disminuyen de tal modo este uso, que á haberlos conocido el comprador no hubiera hecho la compra ó hubiera pagado un precio menor, la ley le otorga la facultad de exigir la rescisión del contrato, pagándosele los gastos que por él hubiere hecho; ó que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio á juicio de peritos (art. 3,006, Cód. Civ.).³

Es decir, que la ley otorga al comprador dos acciones, una que tiene por objeto que se le devuelva el precio que pagó, mediante la restitución de la cosa vendida, y la otra

¹ Artículos 2,887 y 2,888, Cód. Civ. de 1884.

² Laurent, tomo XXIV, núm. 287; Guillouard, tomo 1º núm. 438; Aubry y Rau, tomo IV, § 355, nota 12; etc., etc.

³ Artículo 2,875, Cód. Civ. de 1884.

que se dirige á obtener la disminución del precio á juicio de peritos, conservando esa misma cosa.

Estas acciones, que deben su origen al Derecho Romano, son designadas con los nombres de *acción redhibitoria*, la primera, y de *acción estimatoria ó quanto minoris*, la segunda.

Como hemos indicado ya, ambas acciones tienen distintos objetos, pues la redhibitoria se dirige á obtener la rescisión del contrato de compra-venta, restituyendo las cosas al estado que tenían antes de la celebración del contrato; y la estimatoria tiene por objeto disminuir el precio, por los defectos ocultos de la cosa vendida, dejando subsistir el contrato.

Peró el ejercicio de ambas acciones puede no ser simultáneo, por ser incompatibles, y por lo mismo, una vez hecha por el comprador la elección del derecho que va á ejercitar, no puede usar de otro sin el consentimiento del vendedor (art. 3,008, Cód. Civ.).¹

Dos son las razones que fundan estas prescripciones de la ley:

1ª Si la acción se dedujo en el juicio respectivo y éste llegó hasta su término, mediante la sentencia que decidió sobre ella, se produce la excepción de cosa juzgada que impide el ejercicio de la otra acción, supuesto que son incompatibles:

2ª Si la excepción se dedujo en juicio y fué contestada la demanda, no puede abandonarse para intentar la otra, por prohibirlo expresamente el artículo 21 del Código de Procedimientos para impedir la violación del cuasi-contrato que se forma por la contestación de la demanda.

Tal es el motivo por el cual sólo se permite al comprador que cambie su acción con el consentimiento del ven-

¹ Artículo 2,877, Cód. Civ. de 1884.

dedor, que tiene facultad de renunciar en su perjuicio el derecho que adquiere por el cuasi-contrato de la contestación de la demanda de impedir el cambio de la acción intentada.

En consecuencia, creemos que el precepto que establece la prohibición á que nos referimos, se debe entender en el sentido de que sólo tiene lugar, cuando judicialmente se ejercita una de las acciones por el comprador, y que el consentimiento del vendedor es sólo necesario cuando no se ha terminado el juicio, y por tanto, que mientras sus gestiones sean extrajudiciales puede cambiar su reclamación.

Todos los autores sostienen por regla general que, la acción redhibitoria es indivisible, pero en el sentido de que los defectos ocultos que afectan solamente á una parte de la cosa vendida, produce la rescisión total del contrato; y proponen como ejemplo el caso en que tal cosa es única y está viciada en una parte, y aquel en que se compone de varias pero inseparables, como un tronco de caballos, y el vicio ó defecto de la una impide, hace impropias á las demás para el uso común al cual estaban todas destinadas.¹

Esta teoría ha sido sancionada por los artículos 3,013 y 3,015 del Código Civil, que declaran, que cuando se venden dos ó más animales, dos ó más cosas juntamente, sea en un precio alzado, ó sea señalándolo á cada uno de ellos, el vicio de uno da solamente lugar á la acción redhibitoria respecto de él y no respecto de los demás, á no ser que aparezca que el comprador no habría comprado el sano ó sanos sin el vicioso.²

Esta voluntad del comprador se presume, según el artículo 3,014 del Código, cuando se compra un tiro, yunta ó pareja, aunque se haya señalado un precio separado á cada uno de los animales que los componen, porque desde lue-

¹ Guillouard, tomo I, núm. 459.

² Artículos 2,881 y 2,883, Cód. Civ. de 1884.

go se comprende que la intención del comprador ha sido tener el tiro, yunta ó pareja y no un solo animal, y por consiguiente, que no los habría comprado si hubiera conocido los vicios ó defectos de que adolecía uno de ellos.³

De lo expuesto se infiere, que fuera de este caso para el cual existe la presunción legal, la acción redhibitoria no es indivisible, sino mediante la prueba que el comprador debe rendir acerca de que no habría comprado las cosas ó animales sanos sin los defectuosos.

Para determinar los efectos jurídicos de la acción redhibitoria, distingue el Código Civil si el vendedor ha obrado ó no de buena fe, porque no sería justo condenarlo en uno y en otro caso á prestaciones iguales.

Si el vendedor obró de buena fe, porque no conocía los vicios de la cosa vendida, sólo debe restituir el precio y abonar los gastos del contrato, en el caso de que el comprador los haya pagado; pero no es responsable de los daños y perjuicios, porque por su ignorancia acerca de los defectos ocultos de la cosa no es culpable (art. 3,010, Cód. Civ.).²

Pero si se probare que el vendedor conocía los defectos ocultos de la cosa vendida, y no los manifestó al comprador, circunstancia que acredita su mala fe, puede éste exigir la rescisión del contrato y que se le paguen los gastos que por él hubiere hecho, ó que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio á juicio de peritos, y que se le indemnice además de los daños y perjuicios en el primer caso (art. 3,007, Cód. Civ.).³

Si la cosa vendida pereciere ó mudare de naturaleza á consecuencia de los vicios ocultos que tenía, y eran conocidos del vendedor, éste debe sufrir la pérdida, restituir el

¹ Artículo 2,882, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 2,879, Cód. Civ. de 1884.

³ Artículo 2,876, Cód. Civ. de 1884.

precio y abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicios (art. 3,009, Cód. Civ.).¹

Pero en las ventas judiciales nunca hay lugar á la responsabilidad de daños y perjuicios, pero sí á la rescisión del contrato ó á la disminución proporcionada del precio á juicio de peritos; porque las formalidades que preceden y acompañan á esa especie de ventas, no permiten el fraude de los dueños de las cosas vendidas ni la ignorancia de los compradores (art. 3,011, Cód. Civ.).²

Tampoco tiene lugar el saneamiento por los vicios ocultos de las cosas vendidas en subasta pública, sino cuando se ha puesto por condición expresa; por las mismas razones por las cuales no tiene lugar en las ventas judiciales (art. 3,016, Cód. Civ.).³

Las acciones redhibitoria y estimatoria no tienen una duración ilimitada, pues según el artículo 3,012 del Código Civil, se extinguen á los seis meses, contados desde la entrega de la cosa vendida, menos en el caso de que se trate de la enajenación de una finca gravada con una carga ó servidumbre no aparente, pues en tal caso las acciones mencionadas se prescriben en un año, según el artículo 1,625.⁴

Oportunamente hicimos sobre este caso de excepción las observaciones que creímos oportunas, y á ellas remitimos á nuestros lectores.⁵

A primera vista se comprende que señalando la ley un plazo perentorio para el ejercicio de las acciones redhibitoria y estimatoria, ha tenido por objeto impedir que per-

¹ Artículo 2,878, Cód. Civ. de 1884.

² El artículo 3,011 del Código de 1870, fué suprimido en el de 1884, según el autor de las notas comparativas, por redundante.

³ El artículo 3,016 del Código de 1870, fué suprimido en el de 1884, por inconveniente.

⁴ Artículos 2,880 y 1,511, Cód. Civ. de 1884.

⁵ Tomo III, pág. 231.

manezca por mucho tiempo incierta la propiedad, porque la incertidumbre de ella pone á las cosas fuera de la circulación del comercio.

Para la venta de animales se establecieron por el Código reglas especiales, por los accidentes á que comunmente se hallan expuestos, y porque por regla general intervienen peritos en su compra.¹

Por tal motivo, declara el artículo 3,017 del Código, que, cuando un animal muere dentro de tres días siguientes á su compra, es responsable el vendedor, si por juicio de peritos se prueba que la enfermedad existía antes de la venta.²

En cuanto á la duración de la acción en caso de ventas de animales, dice el artículo 3,019 del Código, que, ya sea que se vendan individualmente, por troncos ó yuntas ó como ganados, la acción redhibitoria por causa de tachas ó vicios ocultos sólo dura veinte días contados desde la fecha del contrato.³

El efecto de la acción rescisoria es restituir las cosas al estado que tenían antes de la celebración del contrato de compra-venta, de la misma manera que si no se hubiera verificado; y por consiguiente, si se declara resuelto ese contrato, debe volverse la cosa vendida en el mismo estado en que se entregó; siendo responsable el comprador de cualquier deterioro que no proceda del vicio ó defectos ocultos (art. 3,018, Cód. Civ.).⁴

En su oportunidad dijimos que el Código Civil ha puesto término á las múltiples cuestiones á que antes daba lugar el ejercicio de la acción rescisoria, declarando que ninguna obligación se rescinde únicamente por lesión, excepto en el caso de compra-venta, cuando la cosa ha sido valuada con

¹ Exposición de motivos.

² Artículo 2,884, Cód. Civ. de 1884.

³ Artículo 2,886, Cód. Civ. de 1884.

⁴ Artículo 2,885, Cód. Civ. de 1884. Tomo III, pág. 359, y siguientes.

posterioridad á la celebración del contrato, y resulta del dictamen de peritos que algunas de las partes ha sufrido lesión, la cual existe solamente cuando la parte que adquiere da dos tantos más, ó la que enajena recibe dos tercios menos del justo precio ó estimación de la cosa (arts. 1771, 1,772 y 3,023, Cód. Civ.).¹

También expusimos los fundamentos de la limitación introducida por el Código Civil, y que, como consecuencia de ella, quedó proscrita entre nosotros la distinción que nuestras antiguas leyes hacían entre la lesión enorme y la enormísima.

El sistema adoptado por el Código es con extremo sencillo, evita complicaciones y que á pretexto de lesión se viole la fe de los contratos, haciendo incierta la transmisión de la propiedad, porque limita la lesión al contrato de compra-venta, cuando uno de los contrayentes recibe dos tantos menos, ó paga dos tantos más del justo precio señalado por peritos.

Pero este sistema sería incompleto sin el principio sancionado por el artículo 3,022 del Código, que prohíbe la rescisión del contrato de compra-venta á pretexto de lesión, siempre que la estimación de la cosa se haya hecho por peritos al tiempo de celebrarse el contrato; pues interviniendo éstos no puede suponerse engaño, y en todo caso, si alguno de ellos falta á la confianza en él depositada, obrando de mala fe, quedará personalmente obligado á indemnizar al contratante perjudicado de los daños y perjuicios que sufra.²

En otros términos, no hay lugar á la rescisión de la compra-venta por causa de lesión, cuando al tiempo de celebrarse ésta se haya fijado el precio de la cosa por peritos; porque si ella vale más, resulta que éstos han obrado de mala

¹ Artículos 1,656, 1,657 y 2,890 Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 2,889, Cód. Civ. de 1884.

fe, y entonces son personalmente responsables de los daños y perjuicios que sufre el contratante perjudicado.

Si el otro contratante hubiere inducido á los peritos á faltar á su deber, su conducta es dolosa y entonces no procede la rescisión sino la nulidad del contrato.

VII

DE LA EVICCIÓN.

La tercera obligación de las que la ley impone al vendedor, es la de prestar la evicción.

El vendedor, dice el artículo 3,024 del Código Civil, está obligado á garantizar la propiedad y posesión pácífica del comprador y á prestar la evicción en los términos declarados en el capítulo 5º, tít. 3º de este libro.¹

Como se ve, este precepto es de referencia, y tiene por objeto recordar las reglas sancionadas en otras prescripciones legales; pues el artículo 1,605 del Código declara que todo el que enajena está obligado á responder de la evicción aunque nada se haya expresado en el contrato.²

Como ya estudiamos en su oportunidad los preceptos que se refieren á la evicción y saneamiento, nos limitamos á manifestar, que la obligación que respecto de ella impone la ley al vendedor, así como la de responder por los defectos ocultos de la cosa vendida, constituye una circunstancia natural del contrato, pero no esencial; y, por tanto, tiene absoluta libertad para concertar con el comprador que no quede obligado á la evicción y sus consecuencias jurídicas, ó que

¹ Artículo 2,891, Cód. Civ. de 1884.

² Artículo 1,489, Cód. Civ. de 1884. Véase la nota 1ª, pág. 222 del tomo III.

su obligación quede restringida dentro de ciertos límites.

En otros términos: la evicción no constituye una circunstancia esencial del contrato de compra-venta, y queda al arbitrio de los contratantes convenir que no se preste, ó aumentar ó disminuir sus efectos jurídicos.

En consecuencia, cuando la ley impone al vendedor la obligación de prestar la evicción, no hace más que suplir la voluntad presunta de los contrayentes, cuando no la expresan de una manera terminante ó guardan silencio.

VIII

DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

El comprador, lo mismo que el vendedor, contrae, por ser bilateral el contrato de compra-venta, obligaciones que tiene que satisfacer cumplidamente.

Tales son las siguientes:

- 1.^a Pagar el precio convenido:
- 2.^a Pagar los gastos de la venta en la parte que le corresponda:
- 3.^a Reembolsar al vendedor los gastos que hubiere erogado en la conservación de la cosa vendida desde la celebración del contrato:
- 4.^a Recibir la cosa vendida en el tiempo y lugar estipulados.

El comprador, dice el artículo 3,025 del Código Civil, debe cumplir todo aquello á que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.¹

¹ Artículo 2,892, Cód. Civ. de 1884.

Así, pues, el principal deber del comprador es pagar el precio de la cosa vendida, como es el del vendedor entregar ésta; porque uno y otro constituyen los objetos sobre los cuales versa el contrato de compra-venta, de tal manera que sin ellos no puede existir.

En efecto: en tanto consiente el vendedor en desprenderse de la cosa vendida y transferir su propiedad al comprador, en cuanto á que éste entregue como equivalente de ella el precio convenido.

Si, pues, el precio es esencial para la existencia del contrato de compra-venta, es lógico que su pago constituya la principal obligación del comprador.

El pago del precio se debe hacer en el tiempo y lugar convenidos por los contratantes; pero si nada han estipulado sobre el particular, si han sido omisos sobre este punto tan importante, entonces viene en su auxilio la ley, que declara que en tal caso se haga el pago en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa (art. 3,026, Cód. Civ.).¹

Siendo el precio el equivalente de la cosa vendida, es natural suponer, cuando los contrayentes guardan silencio, que su intención ha sido celebrar la venta de contado, como se dice en los términos vulgares del comercio, esto es, á condición de que se pague el precio en el acto de la entrega de la cosa, y por consiguiente, en el mismo lugar en que se verifica tal acto.

Las obligaciones de ambos contrayentes son, como hemos dicho antes, correlativas, toda vez que la una es la causa de la otra: y este es el motivo por el cual, cuando aquéllos guardan silencio acerca del tiempo y lugar en que debe pagarse el precio, determina la ley que se haga el pago en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa: esto es, que la entrega de la cosa y el pago del precio se hagan en el mismo acto.

⁴ Artículo 2,893, Cód. Civ. de 1884.