

CAPITULO VI.

Del saneamiento por los defectos ó gravámenes ocultos de la cosa.

RESUMEN.

1. En qué consiste el saneamiento. Obligacion de prestarlo impuesta al vendedor.—2. El vendedor no es responsable de los vicios patentes de la cosa y ocultos en el caso de ser perito el comprador.—3. Excepcion de esta regla. Derechos, en el caso supuesto, del comprador para usar de la rescision del contrato ó la reduccion del precio. Por la eleccion de la una se pierde la otra, sin consentimiento del vendedor.—4. Obligaciones del vendedor en caso de que fueran conocidos los vicios de la cosa y esta perece ó se altera. Excepcion en favor de las ventas judiciales.—5. Prescripcion de las acciones anteriores. Cuál es su término. Rescision ó indemnizacion por gravámenes ocultos de la cosa.—6. Reglas para la rescision del contrato en la venta de animales.—7. Disposicion especial para cuando se compran animales en tiro, yunta ó pareja. Regla aplicable á la venta de cualquiera otra cosa.—8. Se necesita la condicion expresa para que el saneamiento tenga lugar por vicios ocultos. Procede la rescision cuando el vicio existia antes de la venta.—9. Nombramiento de peritos. Sus obligaciones. Valor de su testimonio. Responsabilidades de los contrayentes.—10. Qué tiempo dura la accion redhibitoria en el caso de venta de animales.—11. Cuándo no puede rescindirse la venta en caso de lesion. Caso singular en que se concede la rescision.

1.—El saneamiento en la compra-venta consiste en asegurar y afianzar al comprador los daños que puedan sobrevenir, por culpa del vendedor, en la cosa, ya sea que ellos nazcan de la obligacion que tiene de devolver el precio recibido, ya de entregar una cosa sin los vicios de la que da motivo á la reclamacion. En la Jurisprudencia romana existian las acciones conocidas con los nombres de *redhibitoria* y *cuanti minoris*, que tenian por objeto, la primera devolver la cosa y recobrar el precio cuando aquella tenia tacha, vicios ó defectos que se habian ocultado; la segunda, recobrar del vendedor tanta parte del precio cuanto menos valiese la cosa por razon del vicio ó defecto ocultado. Nuestra ley, siguiendo los mismos principios de justicia que fundaron las leyes ro-

manas y fueron adoptados por las legislaciones posteriores, reconoció y respetó la responsabilidad del vendedor, ordenando que estará obligado este 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 hubiera dado menos precio por la cosa.¹ La razon que se tuvo presente, proviene de la obligacion que tiene el vendedor de transmitir el derecho de propiedad, el dominio pleno y absoluto de la cosa, que bien podria estar gravada con servidumbres y cargas que limitarian y disminuirian ese derecho, en cuyo caso la obligacion no quedaria cumplida. Además, hay en el objeto vendido otra cosa que el derecho de propiedad, otra cosa que su completa exencion de gravámenes; hay cualidades que la hacen más ó menos propia para el objeto que el comprador se propuso, pues siendo este contrato esencialmente de buena fé, esta y la lealtad exigen que el vendedor sea garante de las cualidades esenciales, sin las que el objeto comprado quedaria muchas veces reducido á una cosa sin valor.

2.—El vendedor no está obligado á garantizar todos los defectos sin excepcion alguna, porque si no fuera así, el comercio se paralizaria, no habria contrato de venta que tuviera firmeza, pues no habria comprador que no tuviese motivo de queja, ni vendedor que no fuese inquietado. Las más veces el vendedor enajena su propiedad porque le encuentra algunos inconvenientes ó porque deja de prestarle las comodidades que deseaba; pero no puede decirse que comete un engaño cuando no da

¹ Art. 3004.

noticia de los motivos que le impulsaron á hacer la venta. Lo que no conviene á uno puede convenir á otro; lo que es inútil para uno puede ser útil para otro, supuesto que las necesidades son relativas y diversas en cada uno de los hombres. El comprador ha podido juzgar por sí mismo y ha debido saber que no compraba una cosa perfecta, por lo cual no ha debido pretender una bondad absoluta, y por tanto el vendedor no es responsable de los defectos manifiestos ó que están á la vista; ni tampoco de los que no lo están, si el comprador es un perito, que por razon de su oficio ó profesion debe fácilmente conocerlos.¹ En ambos casos se presume muy fundadamente que ha querido adquirir la cosa con los vicios que tiene. Podria haber un error en el segundo caso, pero no seria excusable si se considera que la pericia del comprador le suministra los elementos indispensables para conocer los defectos y le da los medios de no caer en el error.

3.—No sucede lo mismo cuando el defecto de la cosa está oculto y no hay motivo para que el comprador lo conozca: si el defecto es capital y hace la cosa impropia para el uso á que se destina, el comprador puede exigir la rescision del contrato y que se le paguen los gastos que por él hubiere hecho, ó que se le rebaje una cantidad proporcional del precio, á juicio de peritos.² Mas esta disposicion se aplicará cuando la ocultacion es inculpable y por las razones antes expuestas, porque si la ocultacion es dolosa, ó cuando el vendedor ha conocido el defecto de la cosa y no lo ha declarado, con eso únicamente ha puesto los medios de engañar al comprador; ha cometido una accion culpable que da lugar á que sea

1 Art. 3005.—2 Art. 3006.

tratado severamente y pague los daños y perjuicios. Por eso dice la ley que si se probare que el vendedor conocia los defectos ocultos de la cosa vendida y no los manifestó al comprador, tendrá este la misma facultad que le concede el artículo anterior; mas si prefiere la rescision del contrato, cuyo efecto es volver á colocar á las partes en el mismo estado en que se hallaban antes de la venta, se le pagarán los gastos que por el contrato hubiere hecho, debiendo además ser indemnizado de los daños y perjuicios.¹ Puede pedir simplemente la reduccion del precio á juicio de peritos, porque como la accion rescisoria se ha introducido en favor del comprador, que es el que ha sido engañado ó el que ha sufrido el perjuicio, puede renunciar á ella. Mas una vez hecha la eleccion del derecho que va á ejercitar, no puede usar del otro sin el consentimiento del vendedor,² pues se entiende que se ha conformado, y que al hacer la eleccion ha examinado qué es lo que más provecho le produce; además, antes de hacer esa eleccion ha tenido tiempo de evitar los perjuicios de que la ley le quiso librar, atendida la culpabilidad del vendedor, y seria exagerar el beneficio ó abrir acaso la puerta á la mala fé, el conceder que en cualquier tiempo pudiera el comprador variar la accion. Por otra parte, si se considera que al hacer la eleccion hay un nuevo convenio mútuo, en el sentido de que el vendedor acepta la obligacion de devolver todo el precio si el contrato se rescinde, ó parte de él en caso de reduccion, no seria justo colocar al vendedor en una condicion cruelmente precaria.

4.—Si la cosa vendida pereciere ó mudare de naturaleza á consecuencia de los vicios ocultos que tenia y

1 Art. 3007.—2 Art. 3008.

eran conocidos del vendedor, este sufrirá la pérdida y deberá restituir el precio, y abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicios.¹ Se funda esta disposición en que á nadie debe favorecer su fraude, lo cual acontecería si la pérdida ó el deterioro se imputaran al comprador que habia sido víctima de una ocultacion dolosa. No será lo mismo si el vendedor ha obrado de buena fé y no conocia los vicios, porque entonces su buena fé lo exime de la pena de pagar los daños y perjuicios, aunque siempre, y por las razones dadas antes, deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato, en el caso de que el comprador los haya pagado.² En las ventas judiciales nunca habrá lugar á la responsabilidad de daños y perjuicios, pero sí á todo lo demas dispuesto en las reglas que anteriormente dejamos consignadas.³ Como la accion para pedir la indemnizacion por daños y perjuicios se da en general, por el engaño que ha sufrido el comprador, y en pena del dolo y la mala fé del vendedor, esta razon deja de existir cuando la autoridad judicial hace las veces de vendedor, pues no se debe presumir nunca que la justicia quiera engañar á nadie. Seria un verdadero contrasentido suponer dolo en la justicia, que por ese solo hecho dejaria de serlo.

5.—Todas las acciones que nacen en los casos de que nos hemos ocupado, se extinguen á los seis meses contados desde la entrega de la cosa vendida, porque este plazo se considera suficiente para poder descubrir los vicios ó defectos ocultos de la cosa. Si se concediera un término mayor, se tendria á los vendedores en un estado de vacilacion y de inquietud prolongado, que serviria de rémora para las transacciones mercantiles y en-

¹ Art. 3009.—² Art. 3010.—³ Art. 3011.

torpeceria el comercio de las cosas, ó por lo menos se haria más difícil, por los temores consiguientes á una dilatada responsabilidad; además, se ofenderia el bien público que está interesado en la estabilidad de las ventas. Hay un caso especial en que la prescripcion de la accion para reclamar lo que vale de menos la cosa, ó la rescision del contrato, dura seis meses más, es decir, un año, de manera que si la finca que se enajenó se hallaba gravada sin haberse hecho mencion de ello en la escritura, con alguna carga ó servidumbre voluntaria no aparente, el que adquirió puede pedir la indemnizacion correspondiente al gravámen, ó la rescision del contrato.¹ Las acciones rescisorias y de indemnizacion que acabamos de referir, prescriben en un año, que se contará, para la primera, desde el dia en que se perfeccionó el contrato, y para la segunda, desde el dia en que el adquirente tenga noticia de la carga ó servidumbre. (Véase el título 2º, cap. V «de la eviccion,» núm. 7, Instits.)

6.—Hasta aquí nos hemos ocupado de lo que podia llamarse causas generales de redhibicion, porque son aplicables á toda clase de cosas, y son las que hacen el objeto vendido impropio para su uso: hay otras especiales que tienen lugar en la venta de animales. Las reglas dadas por la ley para esos casos, son peculiares tambien, por el crecido número de accidentes á que se encuentran expuestos y por la variedad de circunstancias que pueden concurrir. Vendiéndose dos ó más animales juntamente, sea en un precio alzado ó sea señalándolo á cada uno de ellos, el vicio de uno da solamente lugar á la accion redhibitoria, respecto de él y no respecto de

¹ Art. 3012.

los demas, á no ser que aparezca que el comprador no habria comprado el sano ó sanos sin el vicioso.¹ Nadie debe ser responsable por más daños ó perjuicios que los que causó; y en el caso de la prevencion legal que nos ocupa, el daño podria ser insignificante y fácilmente reparable; mientras que dando la accion rescisoria por todo el contrato, serian enormes los perjuicios que se seguirian á los vendedores, y temerian celebrar un contrato que, segun el mayor número de probabilidades, seria en todos los casos verdaderamente gravoso; así por ejemplo: si uno vende á otro quinientas mulas ó bueyes para las labores de una finca de campo, en una cantidad tan crecida, muy fácil seria que un animal pereciese por vicios ocultos á consecuencia de una enfermedad, cuyo gérmen llevaba al tiempo de celebrarse el contrato. No habria razon de justicia entonces para rescindir el convenio por solo ese accidente, tanto más cuanto que el mal es fácilmente reparable, puesto que la ley da accion para que se devuelva el precio del animal que pereció, ú otro de la misma especie. Sin embargo, será rescindible el contrato si aparece que el comprador no habria comprado el sano ó sanos sin el vicioso, porque entonces la venta es una, y la ley supone que se dió el consentimiento por todos los animales, el cual no existe cuando ha faltado alguno de ellos.

7.—Esta voluntad del comprador tiene una presuncion *juris et de jure* cuando compra un tiro, yunta ó pareja, aunque se haya señalado un precio separado á cada uno de los animales que la componen.² La falta de uno de los animales puede ocasionar que la cosa sea impropia para el uso á que se la destina y á reducirla á

1 Art. 3013.—2 Art. 3014.

un precio ínfimo. En un tronco de caballos que se destina á un carruaje, la falta de uno de ellos inutiliza al otro y lo reduce á ser casi un objeto sin valor y sin destino; de tal modo, que aunque se devolviera el precio del vicioso, el comprador siempre perderia, porque el que quedaba sano seguramente ya no tenia el mismo valor. La estimacion de las cosas muchas veces depende, más bien que de sí mismas, de la union ó semejanza con otras. Son tan poderosas estas consideraciones, que la ley, queriendo evitar las pérdidas ó perjuicios á que podria estar expuesto el comprador por culpa de la otra parte, hizo extensiva esta disposicion respecto de los animales, á la venta de cualquiera otra cosa.⁴

8.—No tiene lugar el saneamiento por los vicios ocultos de las cosas vendidas en subasta pública, sino cuando se ha puesto por condicion expresa.² En este evento ya sabe de antemano el comprador que está expuesto á sufrir una pérdida, y así, puede retraerse de celebrar el contrato. Si á pesar de ese peligro lo celebra, se presume que presta su consentimiento y se conforma aceptando todas sus consecuencias. Además, hay algo de aleatorio en las ventas de esa naturaleza, y el peligro á que está expuesto el que compra se compensa con lo bajo del precio á que suelen quedar reducidos los objetos que se venden en pública subasta. Cuando un animal muere dentro de los tres dias siguientes á su compra, es responsable el vendedor si por juicio de peritos se prueba que la enfermedad existia antes de la venta.³ Esta prevencion se funda en que se ha vendido el animal por un precio que quizá no tiene, ó que no habria dado el comprador si hubiera sabido la existencia de la

1 Art. 3015.—2 Art. 3016.—3 Art. 3017.

enfermedad, faltando en consecuencia el consentimiento, base del contrato.

9.—La intervencion de peritos en este como en otros casos, es justa, porque siendo imparciales y conocedores, su dictámen es la verdad, ó lo que más se aproxima á ella. La calificacion de los vicios de la cosa vendida se hará por peritos nombrados por las partes y un tercero, que elegirá el juez en caso de discordia.¹ Los peritos declararán terminantemente, es decir, con toda claridad y sin rodeos, 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.² Sin el dictámen de peritos, hecho en los términos que acabamos de enunciar, seria moralmente imposible decidir una cuestion de hecho, que exige conocimientos especiales y sin los cuales la justicia no podria ser rectamente administrada. Si la venta se declara resuelta, debe devolverse la cosa vendida en el mismo estado en que se entregó, siendo responsable el comprador de cualquier deterioro que no proceda del vicio ó defecto ocultos.³ Una vez que por la resolucion del contrato el vendedor está obligado á devolver el precio y los gastos, no hay motivo para que el comprador se quede con una cosa á que no tiene ningun derecho, puesto que ha faltado el único título con que la poseia, es decir, el contrato que fué rescindido. Si el vicio por el cual se rescindió la venta, ha sido causa de que la cosa perezca, como ha habido culpa del vendedor, no tendrá derecho de exigir se le devuelva en el mismo estado en que la entregó. Así por ejemplo: si el animal ha muerto, no se le podrá devolver vivo, ni habia obligacion para ello; únicamente se devolverá lo

1 Art. 3020.—2 Art. 3021.—3 Art. 3018.

que de él quede, como la piel, los arneses, etc. Si la cosa ha perecido por culpa del comprador ó por fuerza mayor, él deberá sufrir la pérdida, segun el principio de que la cosa perece para su dueño. Si no ha perecido sino que simplemente se ha deteriorado, pero siempre por causa suya ó natural, él deberá reportar las consecuencias de su culpa y devolver al vendedor una suma que compense la depreciacion que por el deterioro haya sufrido la cosa ó el animal.

10.—En caso de venta de animales, ya sea que se vendan individualmente, por troncos ó yuntas, ó como ganados, la accion redhibitoria por causa de tachas ó vicios ocultos, solo dura veinte dias contados desde la fecha del contrato.¹ Al reducirse el tiempo de duracion de la accion redhibitoria en este caso, se tuvo en cuenta que no era justo tener al vendedor sujeto por mucho tiempo á una garantía de la cual seria fácil abusar. Es cierto que por ser corto el plazo, los corredores de bestias podrian encontrar el medio de hacer desaparecer, por un tiempo más ó menos largo, las enfermedades que ponen á los animales en el caso de la redhibicion; mas hay la circunstancia de que generalmente intervienen peritos en su compra, á quienes durante el plazo de veinte dias se les encarga cuiden de descubrir los vicios, enfermedades y defectos de los animales, sobre todo pudiendo someterlos á diversas pruebas, por cuya razon es justa la disposicion de la ley que examinamos.

11.—El contrato de compra-venta no podrá rescindirse en ningun caso á pretexto de lesion, siempre que la estimacion de la cosa se haya hecho por peritos al tiempo de celebrarse el contrato.² La intervencion de

1 Art. 3019.—2 Art. 3022.

peritos aleja la idea de dolo y engaño que ellos no están interesados en cometer, y solo por engaño ó dolo se da la accion rescisoria que sustituye á la lesion. Repugnaria que interviniendo juicio de peritos se alegase despues engaño sobre la materia del contrato, porque equivaldria á desechar todos los medios humanos que sirven para asegurarse respecto de las cualidades de las cosas que están en el comercio de los hombres. Si la cosa ha sido valuada por peritos con posterioridad á la celebracion del contrato, podrá rescindirse este si del dictámen de aquellos resulta que alguna de las partes ha sufrido lesion, dando dos tantos más la que adquiere ó recibiendo dos tercios menos la que enajena, del justo precio ó estimacion de la cosa.¹ Los perjuicios que resultaren, á pesar de la intervencion de peritos, serán indemnizados al adquirente por el perito que haya procedido de mala fé, porque realmente él es el que ha engañado. (Véase lo dicho sobre el art. 1772.)

CAPITULO VII.

DE LA EVICCIÓN.

La materia del presente capítulo ha sido tratada ya al ocuparnos de la ejecucion de los contratos. La circunstancia de ser una de las obligaciones del vendedor el prestar la evicción, así como garantizar la posesion pacífica del comprador, y el hecho de tener más frecuente aplicacion en el contrato de compra-venta que en los demas, hizo que se destinara un capítulo separado á fin

¹ Art. 3023.

de llamar la atencion de los que solo consultaran la ley sobre este contrato. Así pues, nos referimos á lo que dejamos expuesto en el cap. V, tít. 3º de este libro, ó sea tomo II, pág. 102.

CAPITULO VIII.

De las obligaciones del comprador.

RESUMEN.

1. Obligacion del comprador de cumplir lo convenido, y especialmente el precio. Dónde se debe pagar este.—2. Quién debe comenzar á ejecutar el contrato. Depósito en manos de un tercero, en caso de duda.—3. Extension de la palabra *precio*. En qué casos se entienden comprendidos en él los intereses. Cuándo comienza la responsabilidad del vendedor por estos.—4. En las ventas á plazo, el comprador no debe pagar intereses. En qué caso debe pagarlos.—5. Cuándo el comprador á plazo puede suspender el pago del precio.—6. Pérdida de la accion rescisoria despues de la entrega de la cosa vendida.—7. Caso en el cual puede el comprador pagar despues del plazo sin incurrir en mora.—8. Cuándo tiene lugar de pleno derecho la resolucion de la venta de bienes muebles.

1.—Hemos dicho que el contrato de compra-venta es bilateral porque de él resultan obligaciones para ambos contratantes. En los capítulos anteriores nos hemos ocupado de las del vendedor: en este analizaremos las que tiene el comprador. En general, el comprador 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 Siendo el primer elemento y la fuente de los contratos el consentimiento, luego que el comprador ha prestado el suyo al celebrar la convencion, es natural que quede sujeto al cumplimiento de lo expresamente pactado; pero su principal obligacion consiste

¹ Art. 3025.