

ne prope ipsam condemnationem id fiat," la 29, párrafo 2, título 2 del Digesto. La 32, título 5, Partida 5, dispone que el comprador lo haga al vendedor, "á lo mas tarde ante que sean abiertos los testigos:" es decir, antes de la publicacion de probanzas.

## ARTICULO 1405.

*Si la finca vendida se halla gravada, sin haberse hecho mencion de ello en la escritura, con alguna carga ó servidumbre no aparente de tal naturaleza que haya lugar á presumir que el comprador no la hubiera adquirido si la hubiera conocido, puede optar entre la rescision del contrato ó la indemnizacion respectiva.*

*La accion rescisoria se prescribe por un año, que se contará desde el otorgamiento de la escritura.*

*La de indemnizacion se prescribe por un año, á contar desde el dia en que el comprador haya descubierto la carga ó servidumbre. (1).*

1. Si la finca que se enajenó se hallaba gravada, sin haberse hecho mencion de ella en la escritura, con alguna carga ó servidumbre voluntaria no aparente, el que adquirió puede pedir la indemnizacion correspondiente al gravamen ó la rescision del contrato.—Las acciones rescisoria y de indemnizacion á que se refiere el artículo que precede, 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 noticias de la carga ó servidumbre.—Arts. 1625 y 1626, tít. 3, cap. 5, lib. 3, cód. civ. vigente.

La comision dice: que el artículo 1625 consigna la misma de la ley 63, tít. 5, Partida 5, pero que como en esta no se fija la duracion de la accion rescisoria, pues el plazo de un año que los autores le asignan, se fija por la ley 65 del título y Partida citadas, hablando de materia diversa, creyó conveniente, decidiendo este punto, establecer en el artículo 1626 el plazo de un año para las acciones rescisorias y de indemnizacion, variando el término desde el cual debe contarse el plazo para una y otra.

Dice tambien la misma comision que aunque en el contrato de compra-venta se decidió solo por conservar la accion redhibitoria con un plazo de seis meses, desechando la *quanti minoris* que duraba un año segun nuestro derecho, se resolvió á conservar esta en el caso especial del artículo 1625; porque los gravámenes á que se refiere, son muy fáciles de ocultar, y tanto mas, cuanto que entre nosotros ha sido obligatorio el registro de hipotecas, pero no el de la servidumbre y demas gravámenes reales, que

Su primer párrafo es el 1638 Frances, 1645 Sardo, 1538 Holandes, 138 Prusiano, título 9, parte 1, 2491 de la Luisiana, 1483 Napolitano y 1168 de Vaud, el cual añade nuestros párrafos 2 y 3. En ninguno de los otros Códigos se halla prescrito término especial para el ejercicio de estas acciones en el caso de este artículo, referente á fincas ó inmuebles, aunque lo señalan para el del párrafo siguiente que trata de animales y bienes muebles: vé el artículo 1412.

En el nuevo sistema hipotecario ha de ser fácil á todo comprador diligente averiguar las cargas y servidumbres de la finca antes del otorgamiento de la escritura. Esta facilidad y la conveniencia de dar estabilidad á las ventas de fincas aconsejan que la accion rescisoria no se prolongue á mas de un año desde el otorgamiento de la escritura; pero queda á salvo la accion de indemnizacion, y si el comprador no usa de ella dentro del año desde el descubrimiento de la carga ó servidumbre, cúlpese á sí mismo.

"Quoties de servitute agitur, victus tantum debet præstare, quanti minoris emisset emptor, si scisset hanc servitutum impositam," ley 61, título 1, libro 21 del Digesto; y lo mismo se dispone en la 41, título 1, libro 19, por haberse descubierto el gravamen de una pension anual sobre la casa comprada; por manera que no habia lugar á la rescision, resolucion ó redhibicion, sino á una rebaja proporcional del precio, ó *quanti minoris*; lo mismo en la 9, título 49, libro 4 del Código.

Pero cuando en la finca vendida se descubria un defecto ó calidad tal, que lo habian importado disminucion del valor de la cosa.

Dice por último la misma comision que para salvar la contradiccion aparente que hay entre este artículo 1625 y el 3012 que previene que las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos 3004 á 3011 se extinguen á los seis meses contados desde la entrega de la cosa vendida, sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial á que se refieren los citados artículos 1625 y 1626, le pareció conveniente poner al final del 3012 la salvedad correspondiente.—N. de los EE.

cia enteramente inútil ó peligroso, "veluti si pestilens fundus distractus sit: pestibiles herbas, vel lethiferas habens," tenia lugar la redhibicion, leyes 49, título 1, libro 21 del Digesto, y 4, título 58 del Código.

La ley 63, título 5, Partida 5, concedió al comprador que pudiera devolver la cosa aun en el caso de servidumbre.

No aparente: porque de los defectos manifiestos ó que están á la vista no responde el vendedor segun el artículo 1406, párrafo 2, como que respecto de ellos no puede el comprador llamarse á engaño: *Quae palam apparent, venditorem non obligant*, ley 73, título 1, libro 18 del Digesto: vé el artículo 479.

Que haya lugar á presumir: es una cuestion de hecho que el juez habrá de resolver como la del artículo 1402: vélo: si la resuelve negativamente, se deberá al comprador la indemnizacion: el vendedor podrá ser obligado á que liberte la finca, siendo el gravamen redimible, y no lo siendo, á una rebaja proporcional del precio, ó *quanti minoris*.

El vendedor no responde de las servidumbres ó gravámenes legales, aunque no sean aparentes, ni está obligado á manifestarlos: el comprador debe saber, y se presume que sabe el derecho: por consiguiente, son de su cuenta, pero tan solo para lo sucesivo, no por los atrasos, si los hubiere.

## PARRAFO II.

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

## ARTICULO 1405.

*El vendedor 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 la hubiera comprado, ó habria dado menos precio por ella.*

*Pero no es responsable de los defectos manifiestos ó que estuvieren 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 debia fácilmente conocerlos (1).*

1641 y 1642 Franceses, 1648 y 1649 Sardos, 1541 y 1542 Holandeses, 1172 de Vaud, 2496 y 2497 de la Luisiana, 1486 y 1487 Napolitanos.

1 El vendedor 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 habria dado menos precio por la cosa.—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.—La calificacion de los vicios de la cosa vendida se hará por peritos nombrados por las partes y un tercero, que eligirá el juez en caso de discordia.—Los peritos declararán terminantemente si los vicios eran anteriores á la venta, y si por causa de ellos no podia destinarse la cosa á los usos para que fué comprada.—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.—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 en los términos que establece el artículo 1772, cuyos términos son que solo hay lesion cuando la parte que adquiere, da dos tantos mas, ó la que enajena recibe dos tercios menos del justo precio ó estimacion de la cosa.—Arts. 3004, 3005 y 3020 á 3023, tít. 18, cap. 6, lib. 3, cód. civ. vigente.

La comision dice que como por el artículo 1771 está establecido que no pueda, únicamente por lesion, rescindirse una obligacion, creyó conveniente prevenir en el artículo 3004, citado en esta nota, que solo estará obligado el vendedor al saneamiento, cuando los defectos ocultos de la cosa la hagan impropia para los usos á que se la destina, ó que disminuyan de tal modo este uso, que á haberlos conocido el comprador, no hubiera hecho la compra.

Respecto al artículo 3005 dice la citada Comision, que le pareció disponer en este artículo que siendo, pues, manifiestos los defectos, ó perito el que hace la compra, no proceda la accion rescisoria, porque el error en este caso es inexcusable.

En cuanto al artículo 3023, dice la misma comision que el caso especial de este artículo es de notoria equidad, porque ciertamente repugnaria que interviniendo juicio de peritos, despues se alegase engaño sobre la materia del contrato.—N. de los EE.

"Si quid tale fuerit vitii, sive morbi, quod usum ministeriumque hominis impediatur, id dabit redhibitionem locum. Dummodo meminimus, non utique, quodlibet quam levissimum efficere, ut morbosus vitiosusve habeatur," ley 1, párrafo 8, título 1, libro 21 del Digesto. "Sciamus venditorem etiam si ignoravit: tamem teneri debere," párrafo 2 de la misma ley: en las 11, párrafo 6, 14, párrafo último, 48, párrafo 3, y 55 del mismo título, está expreso que los vicios han de ser ocultos; en la 66, título 5, Partida 5, no lo está; pero se ha entendido siempre según el Derecho Romano, porque en lo patente ó que está á la vista no hay engaño.

Los vicios redhibitorios no se entendieron al principio entre los Romanos sino de los animales; mas luego por analogía se extendieron á las cosas inanimadas y hasta á los inmuebles.

Igual método ó sistema se observa en las leyes 63 y 64, título 5, Partida 5: pero los Códigos modernos, y nuestro artículo 1405, tratan con mayor propiedad esta materia, por lo tocante á fincas ó inmuebles, en el saneamiento por evicción.

Que la hagan impropia para el uso: ó disminuyan, etc. Esta es una cuestión de hecho, cuando la ley no determina especialmente el vicio ó defecto; y habrá de darse mucho en este punto á las declaraciones de los peritos y al uso de la tierra.

Quod usum ministeriumque impediatur: no basta un vicio ó defecto cualquiera, por lo visísimo que sea, dice la citada ley 1 Romana, párrafo 8, como *levis febricula vulnusculum modicum: contemni enim haec potuerunt*.

Pero no es responsable de los defectos etc. La misma ley, párrafo 6, da la razón.

Hoc enim tantum inspiciendum est, ne emptor decipiatur; en lo manifesto ó que está á la vista, no cabe engaño, et volent non fit injuria: las leyes 3, 4 y 14, párrafo 10 del mismo título, ponen ejemplos.

Y en tal caso no aprovecha al comprador alegar que ignoró ó se apercibió del defecto: "ignorare non potuit quod omnibus appare-

re potuit," como la ceguera, una evidente cicatriz, etc. dicho párrafo 10, ó cojera.

Segun algunos autores no debe admitirse, á los peritos ó artífices ignorancia, aun de los defectos no manifestos, que pudieron y debieron conocer fácilmente por las reglas de su oficio ó profesion. Esta opinion que tiene algun apoyo en el artículo 1534, y lo tenia en la ley recopilada 4, título 1, libro 10, ha sido sancionada, porque *imperitia cul-pae adnumeratur*, 132 de *regulis juris*.

Segun la ley 18, título 1, libro 21 del Digesto y otras, habia la misma responsabilidad cuando el vendedor prometia ó afirmaba concurrir en la cosa ciertas buenas calidades que realmente no tenia; y yo tengo por justa y digna de aplicarse hoy esta disposicion, cuando aparezca que el comprador no habria comprado la cosa á saber que no tenia las calidades prometidas.

#### ARTICULO 1407.

*El vendedor debe sanear al comprador los vicios ó defectos ocultos aunque los ignorase*

*Esta disposicion no tendrá lugar cuando se hubiere estipulado lo contrario, y el vendedor ignorase los vicios ó defectos ocultos que tuviere la cosa (1).*

1643 Frances, 1650 Sardo, 1488 Napolitano, 1542 Holandes, 1173 de Vaud: estos artículos no añaden las significativas palabras del nuestro: "Y el vendedor ignorase los vicios ó defectos;" pero deben sobreentenderse, porque ningun Código excusa el dolo presente: el 2526 de la Luisiana las expresa: el vendedor, que sabiendo los defectos ocultos de la cosa, léjos de declararlos segun es su deber, estipula que no ha de responder de ellos, obra con dolo manifesto.

Las mismas leyes Romanas y Patrias y los mismos motivos expuestos en el artículo anterior, pues en él se encierra la primera parte de este; y la segunda en el 1399, que excluye la mala fé.

1 Véase la nota anterior y la siguiente.—N. de los EE.

#### ARTICULO 1408.

*En los casos de los dos artículos anteriores, el comprador puede optar entre separarse del contrato, abonándosele los gastos de este si él los pagó, ó rebajar una cantidad proporcional del precio á juicio de peritos.*

*Si el vendedor conocia los vicios ó defectos ocultos de la cosa vendida, y no los ha manifestado al comprador, tendrá este la misma opcion, y ademas se le indemnizará de los daños y perjuicios, si optare por la rescision. (1).*

El primer párrafo es el artículo 1644 Frances, 1651 Sardo, 1489 Napolitano, 1174 de Vaud, 1543 Holandes.

"Emptor aut redhibitorio aut aestimatorio, id est quanto minoris, iudicio agere potest," ley 18, título 1, libro 21 del Digesto. "Facta redhibitione, omnia in integrum restituntur, per inde ac si neque emptio, neque venditio intercessit," ley 60. "Redhibere est facere, ut rursus habeat venditor quod habuerit et quia reddendo id fiebat, id circo

1. En los casos del artículo 3004, citado en la nota anterior, puede el comprador exigir la rescision del contrato, pagándose los gastos que por él hubiere hecho; ó que se le rebaje una cantidad proporcional del precio á juicio de peritos.—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: debiendo ademas ser indemnizado de los daños y perjuicios, si prefiere la rescision.—En los casos en que el comprador puede elegir la indemnizacion ó la rescision del contrato, una vez hecha por él la eleccion del derecho que va á ejercitar, no puede usar del otro sin el consentimiento del vendedor.—Arts. 3006 á 3008, tit. 18, cap. 6, lib. 3, cód. civ. vigente.

La comision dice: que distinguiendo los casos de ocultacion dolosa de las tachas, de la ocultacion culpable, le pareció conveniente disponer para los primeros la rescision del contrato, y ademas la indemnizacion de los daños y perjuicios; y para los segundos, la rescision y el pago de los gastos del contrato, si los ha hecho el comprador. Pero como la accion rescisoria se introduce en favor del comprador, creyó prudente dejar al arbitrio de este, usar de ella ó pedir simplemente la reduccion del precio ó indemnizacion de gastos, previniendo que una vez hecha la eleccion, no pueda variarla sin consentimiento de la otra parte; y como se verá, esta teoría se desarrolla en los artículos del 3006 al 3011, citados en esta nota y en las siguientes.—N. de los EE.

redhibito est appellata, quasi reditio," ley 21 al principio, eodem. La ley 64, título 5, Partida 5, solo concede la accion redhibitoria, cuando el vendedor sabia el defecto; ignorándolo, simplemente la accion *quanti minoris*: la 63 en los casos de servidumbres concede la redhibitoria sola, sin distinguir de ciencia ó ignorancia del vendedor: sin embargo, Gregorio López las interpreta según Derecho Romano.

*Separarse*: á esta accion llamaron los Romanos *redhibitoria*: por ella se reponian las cosas, así respecto del vendedor, como del comprador, al sér y estado que tenian al celebrarse el contrato. Viene á ser una especie de restitucion *in integrum*; de modo que uno y otro contrayente *nihil amplius consequatur quam quod haberet, si venditio facta non esset*. El vendedor recobrará la cosa con sus acciones, con los frutos y utilidades que produjo ó dejó de producir por culpa del comprador, y este el precio con sus intereses, á ménos que se compensen con los frutos. Leyes 23, párrafos 1 y 9, y 29, párrafo 2, título 1, libro 21 del Digesto.

*O rebajar*: por la accion Romana *quanti minoris*: ambas á dos acciones son conocidas por sus nombres Romanos en la práctica del foro.

El segundo párrafo encierra los artículos 1645 y 1646 Franceses, 1652 y 1653 Sardos, 1490 y 1491 Napolitanos, 1544 y 1545 Holandeses, 1175 y 1176 de Vaud; el 2506 de la Luisiana añade: "Y los gastos hechos para la conservacion de la cosa, á ménos que por los frutos percibidos de esta no quede el comprador bastantemente reembolsado de los tales gastos."

"Si quidem ignorabat venditor, ipsius rei nomine teneri: si sciebat, etiam damni, quod ex eo contingit," ley 43 al fin, título 1, libro 18 del Digesto. "Si sciens reticuit, et emptorem fefellit, omnia detrimenta, que ex ea emptione emptor traxerit, prestatum," ley 15, "eodem." En cuanto al segundo párrafo, *Debet emptor recipere pecuniam quam dedit: et si quid emptio causa erogatum est: Et si forte quid vec-*