

"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: tamen 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 percibió 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 ignorabatur 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-*



tigalis nomine datum est (por el comprador) hoc quoque restituendum, indemnitas enim emptor debet discedere," ley 27, título 1, libro 21 del Digesto y la citada 13, título 2, libro 19: "Si quas accessiones emptor præstiterit, ut recipiat," leyes 1, párrafo 1, y 23, párrafo 1, "eodem."

La ley 64, título 5, Partida 5, está conforme con nuestro artículo en su primer párrafo: en el caso del segundo párrafo no concede acción redhibitoria, sino "quanti minoris."

Y no los ha manifestado: expresándolos clara y distintamente "palam, recte pronuntiant," según la ley 1, párrafo 1, título 1, libro 21 del Digesto. Así no aprovechará al vendedor haber hablado vaga y oscuramente, protestando que vendía la cosa *qualis erat* y no quería responder de sus defectos: esto no hace más que agravar el dolo ó mala fé: vé los artículos 1021 y 1399.

"Dolus (venditoris) non tantum in eo est qui fallendi causa obscure loquitur; sed etiam, qui insidiosè dissimulat," ley 43, párrafo 2, título 1, libro 18 del Digesto.

Los daños y perjuicios: Con arreglo á lo establecido en la sección 3, capítulo 3, libro 5 de este libro.

La justicia dicta que se haga alguna diferencia entre el vendedor de buena y de mala fé, como se ha hecho en el número 5 del artículo 1401.

Es opinión corriente (y yo la admito), que la ignorancia del defecto no excusa al vendedor de buena fé de resarcir los daños y perjuicios cuando por razón de su arte ú oficio debía conocerlo, "quia imperitia culpæ adnumeratur" según la 135 de *regulis juris*; no saber lo que por su arte, oficio ó profesión se debe saber, tiénese por culpa; el vendedor en tales casos "spondet peritiam artis," y es responsable de la bondad de su obra para el uso á que naturalmente es destinada: ejemplo.

Un tonelero de oficio me vende sus toneles, ignorando que eran defectuosos: yo encierro vino en ellos, y se me derrama ó pierde por causa de los defectos: el vendedor

me responderá como si los hubiese conocido: lo mismo será si por la mala calidad de la madera el vino encerrado en los toneles ha tomado mal sabor ó gusto.

Ultimamente: el que usó de una de estas dos acciones, no puede recurrir después á la otra, según la ley 25, párrafo 2, título 2, libro 44 del Digesto.

#### ARTICULO 1409.

*Si la cosa vendida se pierde por efecto de los vicios ocultos y lo conocía el vendedor, sufrirá este la pérdida y deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicios.*

*Si no los conocía, debe solo restituir el precio y abonar los gastos del contrato, en caso de haberlos pagado el comprador (1).*

1647 Frances, 1654 Sardo, 2510 de la Luisiana, 1492 Napolitano, 1546 Holandes 1178 de Vaud, aunque no tan claros como el nuestro.

"Sive igitur ædes vitio tigni corruerunt, cædium æstimationem: Sive pecora contagione morborum parierunt, quod interfuit idonee venisse, erit præstandum," ley 13 al principio, título 1, libro 19, del Digesto.

La disposición del artículo anterior se aplica en este caso al de haber perecido la cosa por consecuencia de los vicios ocultos. Al comprador incumbirá la prueba y la devolución de lo que reste de la cosa y de sus accesorios; por ejemplo, tratándose de un caballo, la piel, cabeza, brida, silla, etc., que fueron comprendidas en la venta. El comprador, una vez dada la prueba, merece ser tratado con el mismo favor que si hubiera devuelto la cosa y que probablemente

1 Si la cosa vendida pereciere ó mudare de naturaleza á consecuencia de los vicios ocultos que tenía y eran conocidos del vendedor, este sufrirá la pérdida y deberá restituir el precio, y abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicios.—Si el vendedor no conocía los vicios, solo deberá restituir el precio y abonar los gastos de contrato en el caso de que el comprador los haya pagado.—Arts. 3009 á 3010, tit. 18, cap. 6, lib. 3, cod. civ. vigente.—N. de los EE.

no ha devuelto por impedirsele el vicio de que ha perecido.

#### ARTICULO 1410.

*Si la cosa vendida tenía algún vicio oculto al tiempo de la venta, y se pierde después por caso fortuito ó por culpa del comprador, podrá este reclamar del vendedor el precio que pagó con la rebaja del valor que la cosa tenía al tiempo de perderse.*

*Si el vendedor obró de mala fé, deberá abonar al comprador los daños e intereses (1).*

Los artículos extranjeros citados en el anterior dicen simplemente: "Pero la pérdida de la cosa, acaecida por caso fortuito, es de cuenta del comprador." El 2541 de la Luisiana dispone lo mismo cuando la cosa perezca por culpa del comprador.

Este lenguaje claro y terminante, contra-puesto al caso de haber perecido la cosa á consecuencia del vicio oculto y no manifestado, envuelve, á no dudar, la disposición de que, pereciendo la cosa por caso fortuito, perezca enteramente para el comprador, de modo que este carecerá de toda acción ó recurso contra el vendedor. En los discursos franceses 70, 71 y 72, se observa con exactitud un absoluto silencio sobre este punto. Pero según la ley 31, párrafo 11, título 1, libro 21 del Digesto, aunque la cosa haya perecido por culpa del comprador, no queda este excluido de la acción redhibitoria y solo si obligado á restituir, ó abonar al vendedor lo mismo que si la cosa no hubiere perecido, descontándose del precio de la compra el valor que tenía la cosa al tiempo de perecer.

La ley 25 de dicho título y libro, dispone lo mismo para el caso de haberse deteriorado la cosa por falta ó culpa del comprador: este conservará sus acciones, abonando ó descontando del precio el importe del deterioro.

"Estas decisiones son enteramente conformes á la equidad, pues basta que el vendedor sea indemnizado de la falta cometida por el comprador en la cosa vendida: él no

1 Véanse las notas anteriores y las siguientes.—N. de los EE.

debe aprovecharse de ella para enriquecerse lo que precisamente sucedería, si en los casos mencionados quedara libre de la acción redhibitoria á la que estaba sujeto."

Dedúcese de esto, que con más razón conservará el comprador sus acciones cuando la cosa ha perecido por caso fortuito. Enhorabuena que perezca para el *tamquam vero domino*; pero esto solo significa que habrá de rebajarse del precio de la compra el valor de la cosa, cuando pereció por caso fortuito.

Si parece contra equidad que el vendedor se aproveche de la falta del comprador para enriquecerse, ¿no lo será más que se aproveche de un accidente inculpable? ¿Y no será una manifiesta iniquidad que se aproveche un vendedor de mala fé?

Por estas consideraciones la Comisión prefirió las citadas leyes Romanas, á pesar de la duda ó contrariedad que presenta el final de la ley 47, y principio de la 48, título 1, libro 21 del Digesto. "Post mortem hominis aedilitiæ actiones manent: si tamen sine culpa emptoris mortuus sit."

#### ARTICULO 1412.

*En las ventas judiciales nunca habrá lugar á la responsabilidad de daños y perjuicios; pero sí á todo lo demás dispuesto en los artículos anteriores (1).*

El artículo 1649 Frances, copiado en los otros Códigos modernos, dice: "Ella (la acción resultante de los vicios redhibitorios) no tiene lugar en las ventas hechas por autoridad de la justicia."

Rogron, copiando á otros, da por motivo del artículo Frances, que, vendiendo la justicia y no el propietario, no puede haber recurso contra este: si esta razón valiera, tampoco debiera haber lugar al saneamiento por evicción en la venta judicial de bienes inmuebles, cosa que nadie ha dicho: la justicia vende, pero en nombre del propietario.

1 En las ventas judiciales nunca habrá lugar á la responsabilidad de daños y perjuicios, pero sí á todo lo demás dispuesto en los artículos anteriores.—Art. 3011, tit. 18, cap. 6, lib. 3 cod. civ. vigente.—N. de los EE.



*Mejor es la dada en el discurso 71.* "La venta judicial es acompañada de formalidades y exámenes que no permiten temer fraudes en el vendedor ni ignorancia en el comprador.

El artículo 72 de la primera redacción de este título era más absoluto; en él se decía (tal vez por no haber parado la debida atención en el Frances): "El comprador no tiene acción al saneamiento en las ventas judiciales;" sin distinguir entre el de evicción y el de vicios ocultos.

*Este fué desechado.* ¿Cómo negar la acción del saneamiento al comprador en venta judicial de una finca si después resulta incierta?

"Illud sciendum est edictum hoc non pertinere ad venditionis fiscales," ley 1, párrafo 3, título 1, libro 21 del Digesto; y aunque el caso no es idéntico tiene algo de parecido.

Nuestro artículo se aparta de los Códigos modernos. Niega sí la responsabilidad y acción de daños y perjuicios, porque solo tiene lugar contra el vendedor de mala fé y esta no puede existir en las ventas judiciales.

Pero conserva en ellas el beneficio del primer párrafo del artículo 1408: la presunción, que, según he indicado, es la base y fundamento del artículo Frances, debe ceder á la verdad cuando se pruebe lo contrario; y promoverá la concurrencia y competencia en esta clase de ventas: vé una excepción en el artículo 1415.

#### ARTICULO 1412.

*Las acciones que emanan de lo dispuesto en los cinco artículos precedentes, se extinguen á los seis meses, contados desde la entrega de la cosa vendida (1).*

1 Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos 3004 á 3011, (citados en las notas anteriores), 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 artículos 1625 y 1626.—Art. 3012, tit. 18, cap. 6, lib. 3, cod. civ. vigente.

La comisión dice: que el término de la acción es de seis meses, exceptuándose el caso es-

El 1648 Frances no señala tiempo, y exige vagamente que sea breve, según la naturaleza de los vicios redhibitorios y el uso de la tierra, pero la ley francesa de 26 de Mayo de 1838, de que luego hablaré, ha cambiado notablemente el artículo respecto á las ventas de animales.

Juzgo oportuno hacer una reseña de la gran variedad que sobre este punto se nota en los Códigos modernos.

Por Derecho Romano había seis meses para la acción *redhibitoria*, y en algunos casos dos: para la *quanti minoris*, un año y en ciertos casos seis meses; ley 2, título 58, libro 4 del Código; leyes 19, párrafo último, 28 y 38 al principio, título 1, libro 21 del Digesto.

La ley 65, título 5, Partida 5, señala siempre seis meses para la *redhibitoria*, y un año para la *quanti minoris*: aquella, como que resuelve ó deshace el contrato, debe durar menos que esta.

Sin embargo, nuestro artículo señala el mismo término de seis meses para las dos acciones.

Los artículos 2512 y 2522 de la Luisiana lo señala también igual; pero es el de un año desde la fecha de la venta.

Lo mismo en el 1655 Sardo: si se trata de animales, cuarenta días desde la entrega; respecto de los otros bienes muebles, tres meses, salvo que por usos particulares, que deberán observarse, deba el término ser mayor ó menor.

El 1171 de Vaud no admite acción *redhibitoria* sino en los muebles, en cuanto á los inmuebles no la admite sino en el caso del artículo 1638 Frances (1405 nuestro). Para los primeros señala en el artículo 1179 cuarenta y dos días desde la entrega, para los segundos un año desde "el otorgamiento de la escritura," si se quiere usar de la acción *redhibitoria*; para usar de la acción *quanti minoris* ó reclamar la indemnización un año desde el descubrimiento del gravámen ó servidumbre.

pecial de los artículos 1625 y 1626, citados en la nota de fojas 306 y cuyos fundamentos quedan expuestos en dicha nota.—N. de los EE.

Nuestro artículo señala seis meses desde la entrega de la cosa: porque desde entonces solo puede el comprador conocer sus vicios ó defectos; y una vez conocidos estos no se descubre razón para la diversidad del tiempo ó términos en que el comprador haya de manifestar su voluntad y usar de su derecho.

#### ARTICULO 1413.

*Vendiéndose dos ó mas animales juntamente, sea en un precio alzado ó sea señalándolo á cada uno de ellos, el vicio redhibitorio de uno, da solamente lugar á su redhibición y no á las de los otros; á menos que aparezca que el comprador no habría comprado el sano ó sanos sin el vicioso*

*Se presume esto último cuando se compra un tiro, yunta, pareja ó juego, aunque se haya señalado un precio separado á cada uno de los animales que lo componen (1).*

1 Sobre este artículo y los demás siguientes en este capítulo, hasta el 1428, diremos: que el Código civil vigente previene sobre este punto en sus artículos 3013, 3014 y 3016 á 3019, capítulo 6°, título 18, libro 3°, lo siguiente:

Vendiéndose dos ó mas animales 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.—En el caso final del artículo que precede, se presume la voluntad del comprador cuando se compra un tiro, yunta ó pareja, aunque se haya señalado un precio separado á cada uno de los animales que los componen.—No tiene lugar el saneamiento por los vicios ocultos de las cosas vendidas en subasta pública, sino cuando se ha puesto por condición expresa.—Cuando un animal muere dentro de los 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.—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 ocultados.—En caso de venta de animales, ya sea que se vendan individualmente, por troncos ó yuntas ó como ganados, la acción *redhibitoria* por causa de tachas ó vicios ocultos solo dura veinte días contados desde la fecha del contrato.

Además, siendo aplicables á la venta de animales los artículos 3020 á 3023 que hemos consignado ya en la nota de fojas 307 y que tratan

Tom III

Las leyes Romanas están conformes con nuestro artículo en las ventas hechas por un precio alzado: callan y por consiguiente discrepan de él cuando se ha señalado precio á cada uno de los animales.

"Si plura mancipia uno pretio venierint, et de uno eorum cedilitia actione utamur, pro bonitate ejus æstimatio fiet, si confure universis mancipiis constitutu pretium fuerit etc.," ley 36, título 1, libro 21 del Digesto. "Si simpliciter quatuor mulæ uno pretio venierint, unius erit mulæ redhibitoria non omnium; nam etsi polia venierint, dicemus unum equum, qui victiosus est, non omnem poliam redhiberi oportere. Haec et inhominibus dicemus pluribus uno pretio distractis; nisi si separari non possint, puta, si tragoedi vel mimi," ley 38, párrafo 14 del mismo título.

"Cum manifestum erit, non nisi omnes quem empturum, vel venditurum fuisse: ut plorumque circa comoedos, etc.," ley 31, párrafo 1, "eodem."

*Se presume esto último:* "Ut plerumque circa comoedos, vel quadrigas vel muras pares accidere solet, ut neutri non nisi omnes habere expediat," ley 34 al fin, título 1, libro 21 del Digesto.

"Cum autem jumenta paria veniunt, edicto expressum est, ut cum alter in ea causa sit, ut rediberi debeat, utrumque redhibeatur: in qua re tam emptori, quam venditori consulitur, dum jumenta non separantur.

de los modos como ha de hacerse la calificación de los vicios por medio de peritos, véanse estos artículos en la citada nota.

La comisión dice que para la venta de animales creyó preciso adoptar reglas especiales; porque así lo exigen el gran número de accidentes á que se encuentran expuestos, la circunstancia de que generalmente intervienen peritos en su compra y las muchas y varias operaciones que en estos negocios se practican. Que por tales motivos, se redujo en el artículo 3019 la acción rescisoria en los casos de venta de animales á solos veinte días, contados desde la fecha del contrato, y así para el caso en que muera un animal dentro de tres días después de celebrado el contrato, como para cualquier disputa, se ordena el juicio de peritos, nombrados uno por cada parte y se fijan los términos en que deben dar su dictámen.—N. de los EE.