

## **DERECHO DE LOS CONTRATOS**

Facultad de Derecho Ciencias Sociales y Políticas

Universidad Nacional del Nordeste – U.N.N.E.

### **Catedra B:**

Profesor Titular: Prof. Dr. Ricardo Sebastián, Danuzzo.

Profesor Adjunto: Prof. Carlos Silvero Fernández

Profesor Jefe de Trabajos Prácticos:

- Prof. Héctor Eduardo Escalante.
- Lilian Jaroki

Profesor Adscripto por Concurso: Prof. Guillermo Seguí

## **LA OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO**

Responsabilidad por vicios ocultos o redhibitorios.

-Subsistencia de la Acción quanti minoris-

## **INTRODUCCIÓN**

Breve reseña histórica. Es sabido que la historia registra y que ha regulado los efectos de comercializar cosas en estado defectuoso dentro del negocio jurídico de los contrato. En el antiguo derecho romano, encontramos un instituto (los vicios redhibitorios). El “saneamiento” es la forma de amparar al adquirente al título oneroso de los efectos que tenga la cosa y de la turbación que pueda sufrir por parte de terceros. Ella se concentra en dos garantías: la evicción y los vicios ocultos. La discusión es amplia en cuanto a la naturaleza jurídica de los vicios ocultos. Lo cierto que el nuevo código Civil y Comercial, lo trata como responsabilidad en el marco de la obligación de saneamiento. El código civil francés lo plasmo dentro de la compra y venta. Vélez lo regulo para la generalidad de contratos, lo ubico en medio de los contratos. Se encuentran en lo que trata de vicios redhibitorios en los artículos que abarcan desde el 2138 al 2181. En el Nuevo Código Civil y Comercial lo trata dentro de la parte general de contratos en los artículos 1051 a 1058, ubicados en el libro III Derechos Personales, Título II (Contrato en general).

## DESARROLLO

Los vicios ocultos son aquellos efectos graves que hacen a la cosa impropia para su destino o disminuye su valor. estas garantías se presentan como un efecto natural del vínculo, pues quien transmite algo o cobra por ello un precio debe asegurarle a su adquirente que no será molestado por otra persona que invoque un mejor derecho sobre la cosa; también debe entregar una cosa que sea apta para su destino y que no tenga defectos que disminuya su valor.

Opciones que tiene el adquirente

El acreedor de saneamiento tiene el derecho a la subsanación de los defectos del título de la cosa transmitida: así por ejemplo, el vendedor perfecciona el título desinteresando al tercero que reclama un derecho sobre esa cosa, por lo cual se lo reconoce al adquirente una acción de cumplimiento de contrato a fin de que lo subsane (Alterini).

También puede reclamar la entrega de un bien equivalente si es fungible o declarar la resolución total del contrato, excepto cuando el título se sana, por el transcurso de la prescripción adquisitiva (art. 1050), o cuando el defecto (vicio oculto) es subsanable y el garante ofrece subsanarlo (art.1057).

El CCyC aclara que el acreedor puede optar entre las acciones puestas a su disposición, de modo que optando por una renuncia a las restantes. Así, lo dispone el art.1039: El acreedor de la obligación de saneamiento tiene derecho de optar entre:

- Reclamar el saneamiento del título o la subsanación de los vicios;
- Reclamar un bien equivalente, si es fungible;
- Declarar la resolución del contrato, excepto en los casos previstos por los art. 1050 y 1057.

Dicha selección podrá realizarse hasta que el demandado obligado al saneamiento sea notificado judicialmente. El cambio de una acción por otra podrá hacerse antes dicha notificación, aun habiendo notificaciones extra judiciales, durante el proceso de mediación

obligatoria o habiéndose este concluido.

### Responsabilidad por vicios ocultos

La garantía por vicios ocultos o redhibitorios protege al adquirente al título oneroso, permitiéndole devolver la cosa al enajenante si presenta vicios que la hacen impropia para su destino o exigir una disminución en el precio (acción quanti minoris). En el diccionario de la Real Academia Española (RAE), redhibir es “deshacer la venta, según derecho, por no haberla manifestado el vendedor el defecto o gravamen de la cosa vendida” y etimológicamente redhibir significa “volver a tener”.

### Metodología legal

El código civil derogado, regula estos vicios en 17 artículos, incluidos no en la teoría general de los contratos sino al finalizar la regulación de la renta vitalicia y ante de los contratos reales. También eran regulados por el código de comercio en las normas de compra-venta, como aquellos que el comprador no podía advertir al tiempo de la entrega, al margen de la legislación civil y comercial, la Ley de Defensa de Consumidor (Ley 24.240) también se ocupa de los vicios redhibitorios. El art.1051 del nuevo Código Civil y Comercial establece que son vicios redhibitorios los defectos que hacen a la cosa impropia para su destino o cuestiones funcionales o disminuyen su utilidad a tal extremo que de haberlos conocido el adquirente no lo habría adquirido o su contraprestación hubiese sido significativamente menor, el nuevo C.C.y C. si bien es cierto que no destaca a la acción quanti minoris es importante aclarar que por el Principio de Reserva se puede llevar adelante dicha acción.

### Principios de Reserva y Legalidad

Su importancia para el Estado de Derecho, a modo de introducción es necesaria decir que ambos principios son fundamentales para el ejercicio y el resguardo de las libertades individuales, conforman un bloque cuya finalidad es limitar el poder del estado principalmente en su faz punitiva. Vale aclarar que la importancia de estas garantías para

poner un límite a la arbitrariedad del estado es importante que se ponga en práctica en una sociedad en plena democracia, así se podrá respetar las libertades de los individuos, teniendo en cuenta que debemos visualizar las grandes desigualdades económicas-sociales y territoriales.

Como primera aproximación podríamos decir que el principio de reserva indica que todas las acciones que cada individuo realice según su plan de vida y afecten a otras personas deben considerarse realizadas dentro del ámbito de libertad personal. En el orden público el principio de reserva está vinculado con la vida en comunidad y las instituciones de un sistema democrático de gobierno, que no deben ser menoscabados. En caso de acciones que pueden afectarlo está justificada la intervención para evitarlo. Se han dado explicaciones coherentes con la existencia de un Estado de Derecho que garantice la libertad de los individuos y apuesten a la progresividad en el reconocimiento de derechos.

### Antigua Regulación

La acción quanti minoris es una de las dos acciones contempladas en el artículo 1.486 del Código Civil, para los casos de saneamiento por los defectos o gravámenes ocultos de la cosa vendida:

“...el comprador podrá optar entre desistir del contrato, abonándosele los gastos que pagó, o rebajar una cantidad proporcional del precio, a juicio de peritos.

Si el vendedor conocía los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida y no los manifestó al comprador, tendrá éste la misma opción y además se le indemnizará de los daños y perjuicios, si optare por la rescisión.”

A tenor de lo dispuesto en este precepto, el comprador dispone de dos acciones edilicias cuando el bien adquirido tiene defectos o vicios ocultos:

- La acción redhibitoria o resolutoria, que le permite solicitar la rescisión del contrato de compraventa;
- La acción quanti minoris o estimatoria, para lograr una restitución parcial o rebaja del precio, conservando la cosa;

En esta última, se permite al comprador realizar una modificación del contenido del contrato, en lo que afecta al precio abonado, al haber perdido un cierto valor la cosa vendida.

La jurisprudencia de la Sala Primera, de lo Civil, del Tribunal Supremo, indica que: “La normativa reguladora de las acciones redhibitoria y estimatoria o quanti minoris no es la aplicable cuando se trata, no de reparar vicios ocultos de la cosa vendida, sino del defectuoso cumplimiento de obligaciones contractualmente asumidas” (Sentencias de 1 de julio de 1947, 23 de junio de 1965 y 21 de octubre de 1985).

### Ejercicios de la acción por defectos ocultos

En el régimen del derogado código civil, los vicios redhibitorios daban lugar a dos acciones distintas ante la presencia de vicios. El adquirente tenían la posibilidad de iniciar dos acciones, la redhibitoria que privaba al contrato de efectos al provocar la resolución, y la quanti minoris que consiste en reducir el precio de conformidad con la acción estimatoria, resulta aconsejable ejercer esta última acción cuando el adquirente quería conservar la cosa, por otra parte si el defecto no era grave la única acción posible es esta que pretende reafirmar solicitando una disminución del precio. Las dos acciones mencionadas se presentaban como excluyentes, pues por una se pretendía dejar sin efecto el contrato y por otra, se lo reafirmaba solicitando una disminución del precio. El en régimen actual, la acción prevista es la de resolución del contrato, tanto si se trata de un vicio oculto como si me dio una ampliación convencional de la garantía. Aunque hay que tener presente que conforme las normas sobre saneamiento que hemos explicado supra, el adquirente también puede no solo pedir la subsanación de los vicios sino también reclamar un bien equivalente.

### Plazo para denunciar los vicios

El artículo 1054 se ocupa de determinar el plazo dentro del cual funciona la garantía por vicios ocultos y de qué forma se hace efectivo: el adquirente tiene la carga de denunciar expresamente la existencia del defecto oculto al garante dentro de los sesenta (60) días de haberse manifestado. Si el defecto se manifiesta gradualmente, el plazo se cuenta desde que el adquirente pudo advertirlo. El incumplimiento de esta carga extingue la responsabilidad por defectos ocultos, excepto que el enajenante haya conocido o debió conocer, la existencia de los defectos.

Hay que tener en cuenta, además, que aunque la acción redhibitoria prescriba, el código civil establece que aun así el comprador tendrá derecho a la rebaja del precio y a la indemnización de perjuicios de conformidad con lo establecido en el artículo 1924. Por otro lado cuando la cosa comprada es necesario enviarla a lugar distante, la prescripción de la acción de pedir rebaja de precio será de un año, pero es necesario en este caso que el comprador desconozca el vicio, sin que este desconocimiento se deba a su negligencia.

#### Caducidad de la garantía

En el artículo 1055, el plazo de la caducidad de la garantía, de tres años para los inmuebles para contar desde que se lo recibió, y seis (6) meses para los muebles a contar desde que se lo recibió o se puso en funcionamiento. Estos plazos pueden aumentarse convencionalmente.

Acción quanti minoris

El nuevo C.C. y C. de la Nación no prevé la acción quanti minoris, pero ello no quiere decir, según entendemos, que no podamos ejercer dicha acción. En efecto, si bien el nuevo Código no la ha previsto, tampoco la prohíbe. Así las cosas, viene en apoyo de la subsistencia de la acción quanti minoris, el denominado principio de Reserva consagrado por el Art. 19 de la Constitución Nacional, que sostiene que todo lo que no está expresamente prohibido, está tácitamente permitido.

Este argumento adquiere mayor peso, si tenemos presente que unos de los paradigmas del nuevo Código es la constitucionalización del derecho privado.

En efecto, al respecto, en su nota de elevación el codificador plantea: “La mayoría de los Códigos existentes se basan en una división tajante entre el Derecho Público y el Privado. En este Código existe una comunicabilidad de principios entre lo público y lo privado en casi todos los temas centrales. **Por primera vez hay una conexión entre la Constitución y el Derecho Privado, basada en los aportes de la doctrina y jurisprudencia en este tema.**

Que esto se ve claramente plasmado en el Art. 1 del Código Civil y Comercial Unificado cuando sostiene:.... *Fuentes y aplicación. Los casos que este Código rige deben ser resueltos según las leyes que resulten aplicables, **conforme con la Constitución Nacional y los tratados de derechos humanos en los que la República sea parte.** A tal efecto, se tendrá en cuenta la finalidad de la norma.*

Refuerza la conclusión propiciada, el hecho de que, a través de la misma, se evita la resolución de contrato y en consecuencia se realiza plenamente el principio *favor negoti* o de

conservación del negocio, expresamente consagrado como regla de interpretación por el Art. 1066 del Código Civil y Comercial Unificado.

Disentimos con un prestigioso sector de la doctrina nacional que considera que.....”*Como se adelanto al tratar de acciones a las que faculta el saneamiento, de la simple lectura del art. 105 del Código Civil y Comercial se puede apreciar que la posibilidad de la resolución parcial (denominada acción estimatoria o quanti minoris) fue eliminada*”.

*Reafirma esta conclusión el hecho de que el art. 1039, inc. C) del Código Civil y Comercial, inspirado en el art. 1003 de Proyecto de 1998, eliminó la referencia a la resolución parcial que éste contenía en su respectivo inc. C).*

Y coincidimos, en relación a esto con **CAFERRATA** destaca que el Código Civil y Comercial se ha apartado de su fuente en el Proyecto de 1998 pues “ha eliminado, al modificar esta norma, la acción quanti minoris, lo que no reviste viso alguno de razonabilidad. La alteración de una solución tan pacífica y favorable al principio de conservación del contrato, de adoptarse, cuando menos, debió haber sido provista de una justificación, aspecto en el cual el proyecto es huérfano”(Conf. **LUIS. F.P. LEIVA FERNANDEZ - TRATADO DE LOS CONTRATOS- Parte General. Tomo 2. Año: 2017. Editorial: La LEY. Página 120-121)**

#### CONCLUSION

- El código de Vélez Sarsfield, se basaba en gran medida en el sistema continental europeo donde prevalece la influencia del derecho romano clásico.
- La acción quanti minoris fue apoyado por la jurisprudencia pero no profundizado por la doctrina.
- El actual C.C. y C. busca soluciones modernas pero sostiene la estructura derogada.
- **El nuevo C.C. y C. no prevé la acción quanti minoris, pero por medio de una adecuada labor de hermenéutica, podemos concluir que la misma subsiste, como una alternativa más para encontrar soluciones a problemas derivados de la existencia de vicios ocultos.**
- El C.C. y C. impone al adquirente la carga de denunciar la manifestación de vicios ocultos dentro de los sesenta (60) días de haber aparecido.





## BIBLIOGRAFIA

- Rivera, Julio Cesar (2015). Contratos Parte General. Abeledo Perrot. Buenos Aires.
- Alterini, Atilio Aníbal (2009). Contratos. Abeledo Perrot. Buenos Aires.
- Mosset Iturraspe, Jorge (2008). Contratos. Rubinzal-Culzoni. Santa Fe.
- Ferrante, Alfredo. “Nuevas tendencias en la cuantificación de la reducción del precio”, en el InDret 4/2011.
- Nicolau, Noemí (2002). “La revisión y renegociación del contrato como instrumentos útiles para su adecuación a las circunstancias sobrevenidas”, en Lexis Nexis. Jurisprudencia Argentina 2002-IV, 1058.
- Wayar, Ernesto (2001). “Evicción y vicios redhibitorios”, ts I y II. Astreas, Buenos Aires.
- Nicolau, Noemí (2002). “La obligación de saneamiento y la responsabilidad por evicción en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación”. La Ley. Buenos Aires.
- Rinessi, Antonio Juan (1999). Contratos. Tomo I. Mave. Corrientes.
- **LEIVA FERNANDEZ - TRATADO DE LOS CONTRATOS- Parte General. Tomo II. Año: 2017. Editorial: La LEY.**