

ELEMENTOS TEÓRICOS SOBRE LA OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA

Esp. Anabel García Luzbet

*Universidad de Matanzas – Filial Universitaria Jagüey Grande,
Calle 54 #904 e/ 9 y 11 Jagüey Grande, Matanzas.*



*CD de Monografías 2015
(c) 2015, Universidad de Matanzas "Camilo Cienfuegos"
ISBN: XXX-XXX-XX-XXXX-X*

Resumen

En el siguiente artículo exponemos de manera sucinta los resultados de nuestra investigación sobre una de las obligaciones de saneamiento devenida de los efectos del contrato de compraventa: la obligación de saneamiento por vicios ocultos en el bien. Como objetivos nos planteamos profundizar teóricamente sobre la obligación de saneamiento por vicios ocultos en los contratos de Compraventa, partiendo del análisis de su concepción como contenido natural del referido contrato, enunciar sus antecedentes históricos; definir concepto, requisitos e identificar los vicios y sus efectos, definir la carga de la prueba. Como resultado, concluimos que no hacerse asistir por un profesional para el examen del bien, no es una falta de diligencia grave y asistirse no es una exigencia legal. Es esencial considerar que estamos ante una institución que funciona sobre supuestos de responsabilidad objetiva debido a que es aplicable aún en los supuestos de buena fe.

Palabras claves: Vicios; Compraventa; Saneamiento; Rescisión.

Introducción

En nuestras sociedades modernas la venta es el más importante y el más usual de todos los contratos; con razón se ha podido decir: no todo el mundo vende, pero todo el mundo compra. A través del tiempo este tipo de contrato, se ha convertido en el acto de comercio más representativo y en la principal fuente de las obligaciones.

En el siguiente artículo exponemos de manera sucinta los resultados de nuestra investigación sobre el sentido, origen y alcance de una de las obligaciones de saneamiento devenida de los efectos del contrato de compraventa: la obligación de saneamiento por vicios ocultos. La simple mención de esta frase produce escalofríos a mucha gente con proyectos de comprar o vender.

Para el comprador, descubrir de repente que el bien adquirido, digamos por ejemplo, su nueva vivienda tiene problemas estructurales o de humedad, será sin dudas muy frustrante. Si la situación degenera en acciones legales, ambas partes tendrán además el problema de los costos y el estrés de un juicio.

Desde la perspectiva del vendedor, la transparencia es primordial, no sólo durante las negociaciones sino a lo largo de todo el proceso de venta, hasta el cierre. Es muy importante que el vendedor le revele al comprador cualquier problema conocido.

Metodológicamente este artículo se realiza a partir del método bibliográfico, analizando las diversas informaciones obtenidas. Contiene una hoja de presentación, índice, introducción, propósitos de la investigación generales y específicos, desarrollo, conclusión y bibliografía.



Utilizamos este método para profundizar en la teoría de varios autores, donde hemos recopilado informaciones previas. Por supuesto que siempre de acorde a nuestra Doctrina y los Códigos que estatuyen nuestras Leyes.

Cada uno de nosotros requiere para desenvolvemos en nuestra profesión, adquirir y sintetizar conocimientos que nos ofrezcan herramientas para realizar determinada labor, básicamente a través de interrogantes y respuestas. Tal es la intención de esta investigación de carácter documental, para lo cual utilizamos varios libros citados en la bibliografía y estudiamos las normas jurídicas temáticas de varios países.

Como objetivos nos planteamos profundizar teóricamente sobre la obligación de saneamiento por vicios ocultos en los contratos de Compraventa, partiendo del análisis de su concepción como contenido natural del referido contrato, enunciar los antecedentes históricos del saneamiento por vicios ocultos; definir concepto, requisitos, identificar los vicios que obligan el saneamiento y sus efectos, definir la carga de la prueba.

Desarrollo

Sentido, origen y alcance de la obligación de saneamiento.

La venta produce tres efectos: transmisión de la propiedad de la cosa y de los riesgos que le son inherentes, nacimiento de determinadas obligaciones para el vendedor, imposición al comprador de determinadas obligaciones. Solamente nos ocuparemos de las obligaciones engendradas por la venta y más específicamente de una de ellas: el saneamiento.

Sanear es promover al comprador la posesión pacífica y útil de la cosa que ha sido transmitida y comprometerse a indemnizarle de los daños y perjuicios en el caso en que esta promesa no tuviera realización. Ha tenido históricamente su origen con motivo de la venta, pero después se ha aplicado a otros contratos traslativos de dominio y onerosos.

En Roma la venta primitivamente era tan sólo una operación de transmisión efectuada al contado, mediante la forma solemne de la *mancipatio*. Al principio no conllevaba ninguna obligación. Con el tiempo aparece la venta como contrato generador de obligaciones y de Buena fe. Desde ese momento se considera que la indemnización al comprador privado de la cosa adquirida, es una ordenación de la buena fe independientemente de toda estipulación; y dicha indemnización podía ser reclamada en juicio por virtud de la acción misma del contrato: la acción *empti*, pero sigue considerando a la obligación de sanear como un efecto accesorio, secundario del contrato y no como una de las consecuencias de su efecto principal.

En todo lo que se refiere a la hipótesis de la entrega de una cosa incompleta o viciosa, la idea del saneamiento se remonta a un origen histórico distinto del precedente. En los tiempos primitivos se encuentra, en el caso especial del déficit en el contenido que se ha declarado en la venta de un fundo, una acción penal que se corresponde con la acción



auctoritatis, que es la acción de *modo agri*, y se encuentra en ella asimismo el empleo de estipulaciones especiales. Pero la característica de ella es la intervención de los *ediles curules*, magistrados encargados de la policía de las ferias y mercados, de velar por la exactitud de las ventas de esclavos y de animales. Estos magistrados instituyeron en su edicto una acción de carácter penal, a favor del comprador lesionado por un vicio de la cosa; la *actio redhibitoria*, especie de acción resolutoria cuya finalidad era la restitución del doble importe del precio y, en otros casos, una acción de las llamadas *quanti minoris*, que tendía a la reducción o restitución parcial del precio.

Tales tradiciones dejaron en mayor o menor grado su influencia en las legislaciones que le sucedieron. El Código Civil alemán fue el primero en sacudirla de sí estableciendo el principio de que el saneamiento no era más que una consecuencia de la obligación principal del vendedor, de lo cual se desprende que el recurso del comprador se podía ejercitar, no solamente después de haberse llevado a cabo la evicción, sino tan pronto como se tuviera la prueba de la falta de derecho por parte del vendedor. Pero a cambio de esto, el Código civil alemán no escapó al imperio de la tradición al hacer capítulo aparte del saneamiento por vicios de la cosa.

El Código civil francés, y a ejemplo suyo, el Código suizo de las obligaciones, fue aún más tradicional. No solamente asignó a principios diferentes el saneamiento por evicción, sino que además subordinó este último, ya que no a una evicción, sino a una evicción llevada a cabo a consecuencia de un juicio que despoje al comprador, por lo menos a un hecho de ser perturbado en la posesión, es decir, a un perjuicio ya acaecido.

El sistema parece tanto más singular cuanto que la acción de nulidad de la venta de cosa ajena puede, ser ejercitada aun antes de ser inquietado en su pacífica posesión.

Al igual que el saneamiento por evicción, el saneamiento por vicios ocultos de la cosa no es mas que la consecuencia de una obligación implícita del vendedor, al que hay que considerar siempre obligado a procurar a su comprador, no solamente una posesión pacífica, sino además una posesión útil de la cosa, que responda al servicio que normalmente esta en el derecho de esperar de la misma el referido comprador.

La mayoría de los códigos en esta materia, no se atiene a las reglas del Derecho común relativas a las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones, y sabemos también que tanto el honor como la responsabilidad de la creación de reglas especiales de Derecho para este asunto corresponde sin discusión a los ediles curules de Roma, pues razones especiales, concernientes a las particulares circunstancias de las ventas de animales domésticos, explican y justifican su iniciativa y los rasgos característicos que imprimieron a su creación.

En materia semejante hacía falta, en primer término, limitar a un plazo muy breve el recurso del comprador ya que fundadamente se podía temer que este exagere a su capricho los pretendidos vicios del animal que había adquirido y de cuya compra se arrepintió



después. Conviene además, tener en cuenta la frecuencia de las reventas sucesivas, de la cual resulta que muy a menudo el vendedor ignoraba por completo los vicios que podían afectar al animal que vendió.

Consecuentes pues con estas circunstancias, los ediles curules pusieron a la disposición del comprador dos acciones, sometidas ambas a una corta prescripción. Por medio de la acción redhibitoria podía exigir del vendedor que volviese a su poder el animal vicioso a cambio de la restitución del precio. O bien, si prefería conservar el objeto, podía mediante la acción estimatoria o *quanti minoris*, reclamar el pago de una indemnización o bonificación correspondiente, no ya como sucede en nuestros días en caso de evicción parcial a la importancia concreta del perjuicio sufrido, sino a la disminución del valor abstracto de la cosa que resultase del descubrimiento de los vicios ocultos. Estas dos soluciones edilicias han pasado a la mayor parte de las legislaciones modernas.

En materia de Derecho un vicio oculto es un defecto interno de una cosa que en el momento de su compraventa no se conocía por el comprador por no poder distinguirse a primera vista.

En general, la existencia de vicios ocultos faculta al comprador para ejercer una serie de acciones contra el vendedor. Estas acciones irán dirigidas a la reclamación de la resolución del contrato o de la modificación de sus condiciones, así como al resarcimiento de daños y perjuicios.

Los vicios redhibitorios.

Los vicios por los que el vendedor está obligado para con el comprador al saneamiento, son los que se conocen con el nombre de vicios redhibitorios, expresión que define nada absolutamente, porque se refiere no al vicio mismo de la cosa, sino a su efecto, por lo menos posible, que el de forzar al vendedor a hacerse cargo nuevamente de ella (redhibiere). Para saber de que se está hablando es necesario saber qué es rescisión.

La palabra rescisión viene de la palabra latina *rescissum* y significa rasgar, romper, dividir algo. Es una voz que expresa un concepto netamente jurídico a saber: privación de efectos de un negocio jurídico por sí mismo válido para lo futuro, por medio de una declaración de voluntad.

La causa que da lugar a la rescisión se encuentra fuera del acto y de la idoneidad de la persona para celebrarlo, se pronuncia en razón del daño patrimonial que en ciertos y determinados actos, a los cuales sólo priva de los efectos que producirá en el futuro. El vicio redhibitorio puede aparecer en las operaciones más diversas. En caso de venta de inmuebles, por ejemplo, cuando se hubiera vendido un terreno minado por excavaciones de forma que se hiciera imposible toda construcción, o venta de una pradera infestada de hierbas venenosas, o venta de un edificio construido sobre cimientos de tan escasa profundidad que no sean bastantes para asegurar su solidez. Si la venta es de cosas



muebles, por ejemplo, la venta de una máquina cuyo funcionamiento sea defectuoso, de unas perlas finas, coloreadas artificialmente para disimular las manchas. En cuanto a cosas incorporales, la de venta de valores de Bolsa que se hallan afectos de oposición, la venta de acciones de una sociedad disuelta, la cesión de un oficio ministerial desacreditado a consecuencia de indelicadezas cometidas por un titular predecesor, etc.

Y finalmente puede tratarse también de operaciones que no sean precisamente ventas, pero que se les pueden asimilar, tales como cesiones, transportes, aportaciones en común, constitución de sociedades, etc.

Para que el vicio que afecta a la cosa vendida y que la hace impropia para el uso a que se la ha de destinar presente los caracteres de un vicio redhibitorio, son necesarias las condiciones siguientes: que sea de verdadera importancia. Un defecto insignificante no podría acarrear la anulación. Este punto evidentemente es para ser resuelto por la apreciación soberana de los jueces encargados de fallar del fondo del litigio. Debe estar oculto. El vendedor no es responsable de los vicios perfectamente visibles y de los cuales el comprador ha podido darse cuenta por sí mismo. El vicio debe haber existido en el momento de la venta. No debe haber sido excluido por el contrato, porque de la cláusula de renuncia del derecho al saneamiento es perfectamente lícita en esta materia, como lo es en el caso de evicción, a condición de que el vicio no fuera conocido por el vendedor. La cosa debe haber sido adquirida fuera de subasta pública, ventas en feria o en enajenaciones de mercancías defectuosas o de desecho. Finalmente, la mayoría de las leyes exigen que el recurso sea entablado en el más breve plazo, según la naturaleza de los vicios redhibitorios y la costumbre del lugar en donde se ha llevado a cabo la venta. Un plazo demasiado largo haría sumamente difícil la comprobación del hecho por parte del Juez y sospechosa, además, la reclamación del comprador. Corresponde también a los Tribunales en cada caso concreto juzgar si el recurso ha sido entablado en tiempo útil. Los códigos más precisos fijan taxativamente el plazo para entablar el recurso.

La ignorancia del comprador, ¿podrá servir de excusa?

No, responde en general la doctrina, porque hubiera podido hacerse asesorar en el acto de la compra por una persona competente. La jurisprudencia foránea, sin embargo, no aplica rigurosamente semejante idea, por lo menos cuando se trata de la venta de una cosa que para ser apreciada necesita determinados conocimientos técnicos.

No hay tampoco saneamiento cuando el vicio, aún oculto, ha sido una cosa conocida o que ha podido ser conocida por el comprador antes de la venta, o lo que viene a ser lo mismo, cuando se trata de un vicio tan habitual, tan corriente y frecuente, que debe esperarse siempre. Durante mucho tiempo se ha aplicado este criterio en materia de venta de productos alimenticios, productos cuyas falsificaciones, se comenta, son un hecho tan ordinario que no podría dar ocasión al saneamiento.



Pero la legislación y la jurisprudencia foráneos parecen haber entrado, en estos últimos años, por un camino de mayor severidad. Hoy día la jurisprudencia admite el recurso de saneamiento no solamente en el caso de la venta de productos que hayan sido objeto de falsificaciones ilícitas, sino aun en caso de venta de mercancías simplemente alteradas o manipuladas en la medida permitida por la ley, por ejemplo de vinos ligeramente embocados, a menos que se haya indicado en grandes caracteres, sobre las vasijas, la verdadera composición del producto.

Efectos del saneamiento por vicios de la cosa.

Los recursos legales del comprador contra el vendedor en caso de vicios ocultos dependen de la magnitud del problema y de la situación concreta de la venta.

El comprador puede optar entre la devolución de la cosa- *redhibición*- haciéndose restituir el precio (con sus intereses, añade la jurisprudencia), o conservar la cosa haciéndose restituir una parte del precio, en la forma y en la proporción que se determine por los peritos. Esta facultad de elección, sin embargo, no en todos los casos la tiene el comprador, hay ocasiones en las que no puede solicitar la *redhibición* y se ve reducido tan solo a la acción *quanti minoris*. Estos casos son los siguientes:

1.-si ha enajenado la cosa, ya que entonces él mismo se ha colocado en la imposibilidad de restituirla.

Pero, ¿que se habrá de decidir si, sin enajenar la cosa a un tercero, la ha gravado con derechos reales, con servidumbres reales, con servidumbres o hipotecas, por ejemplo?

Cuando esta constitución de derechos reales ha sido posterior al descubrimiento del vicio oculto, no hay la más pequeña dificultad, pues implica evidentemente la renuncia del comprador a la acción *redhibitoria*. Más hay controversia, por el contrario, cuando dicho comprador ha gravado la cosa con anterioridad al descubrimiento de los vicios. No puede discutirse que conserva la acción *redhibitoria*, pero ¿cuales serán sus efectos?.

Hay en primer término, una opinión según la cual serán anulados los derechos consentidos a los terceros por el comprador. Tal opinión ve en la acción *redhibitoria* una acción resolutoria pura y simple, que da ocasión a aplicar la máxima *Resoluto jure dantis reslvintur jus accipientis*.

Preferimos admitir que el comprador no puede entablar la acción *redhibitoria* sino después de haber desgravado el inmueble de las cargas que sobre el mismo ha constituido. La asimilación de la *redhibición* a la resolución es inconciliable con la historia del saneamiento y con la existencia en esta materia de historia de toda una legislación enteramente especial. Los romanos no admitían en ningún caso que la acción *redhibitoria* pudiera surtir efectos contra tercero. *Redhibere* es hacer una operación inversa de la venta,



no resolverla, la *redhibición*, por lo tanto, debe limitar sus efectos solo a las partes contratantes.

La hipótesis de pérdida de la cosa viciosa, que naturalmente elimina también uno de los términos de la opción del comprador, da origen a reglas particulares.

La pérdida puede haber acaecido, bien por culpa del comprador, bien por culpa del vendedor (es decir, a consecuencia de la mala calidad de la cosa), o bien, finalmente, por caso fortuito.

Los dos primeros casos no ofrecen ninguna dificultad. Si la cosa ha perecido por culpa del comprador, este no puede recurrir contra nadie. Si se ha perdido de resultas de su mala calidad, la pérdida será para el vendedor y este deberá, por la tanto restituir el precio juntamente con los daños y perjuicios a que haya lugar. Finalmente, cuando la cosa ha perecido por un caso fortuito, la pérdida es para el comprador.

Puede muy bien suceder que el no ser apta la cosa para el uso a que se le destina no sea el único perjuicio sufrido por el comprador. Si así fuera tal vez pudiera remediarse con prestaciones suplementarias, a las que vendría obligado el vendedor. En este punto la mayoría de las legislaciones estudiadas han querido hacer una distinción, a saber, que el vendedor haya procedido de buena o mala fe. Si se ha procedido de mala fe, está obligado a la total indemnización de los daños y perjuicios que se hayan podido ocasionar al comprador. En cambio, si obró de buena fe no está obligado más que a la restitución del precio y al reembolso de los gastos originados por el hecho de la compraventa. Solución lógica la primera, puesto que en tal caso, las cuentas a arreglar entre vendedor y comprador rebasan los límites especiales del saneamiento y necesitan, a causa del dolo con que ha obrado el vendedor, una indemnización total del comprador.

2.-Si el enajenante es el que por mala fe oculta los vicios de la cosa enajenada, entonces, además de la rescisión, el adquirente, tendrá que ser indemnizado por daños y perjuicios.

Para el ejercicio de estas acciones el adquirente debe optar por una de ellas, y no puede cambiarla una vez que haya elegido, sin el consentimiento del enajenante.

Soporte de la Carga de la Prueba.

¿Quién soporta la carga de la prueba en el caso de deficiencias de la cosa comprada?.

¿Esta carga incumbe al vendedor con respecto a que la cosa no era defectuosa y tenía las calidades aseguradas? ¿Debe el comprador probar la existencia de los defectos y la falta de las calidades aseguradas, en tanto la entrega de una cosa defectuosa es una violación positiva del crédito o de todos modos, un mal cumplimiento y no un incumplimiento?.



Con respecto a la compra de una cosa específica el vendedor solo está obligado a entregar la cosa especificada, comprada y cumple con la entrega al comprador. Responde por la existencia de las calidades aseguradas o fraudulentamente presentadas y por la ausencia de defectos que impiden el uso, o dolosamente callados; pero el comprador en cualquier caso sólo puede exigir la entrega de la cosa determinada y no que se le quiten los defectos ó que se proporcionen las calidades aseguradas. Las pretensiones del comprador basadas en la garantía no son, pues, pretensiones por incumplimiento, donde el vendedor debe probar el cumplimiento sino que son derechos especiales que tienen como presupuesto el defecto o la falta de las calidades aseguradas. Por eso, el comprador lleva la carga de la prueba, sea que demanda por *redhibición* o disminución del precio, o por indemnización, o que trata de enervar la demanda por pago del precio objetando la deficiencia, pues esta última objeción no es la excepción del contrato incumplido y no puede serlo según lo dicho, sino que es una excepción por la cual se hace valer el derecho de *redhibición* o de disminución, por tanto, no importa para esta distribución de la carga de la prueba, si el comprador aceptó o rechazó la cosa que se le ofreció, la presunción no es aplicable aquí, porque también sin ella, y sin que se cumplan sus presupuestos, la carga de la prueba recae en el comprador.

Comparación con otras acciones.

La acción de nulidad por error es, de todos estos recursos, el que mayor analogía ofrece con el saneamiento por vicios de la cosa, ya que éste exige que el vicio sea oculto e ignorado del comprador, es decir, que en definitiva arguye un error por parte del adquirente. Pero el error no es causa de nulidad, sino en el caso en que versa sobre la substancia de la cosa.

El saneamiento, en cambio, supone que la cosa es impropia para el uso a que se la destina. Por ejemplo, el error de un comerciante de instrumentos de música que adquiere un violín por creerlo salido de las manos de un constructor célebre, siendo en realidad apócrifo el instrumento, es desde luego un error sobre la esencia de la cosa que dará lugar a la acción de nulidad, pero el carácter apócrifo del violín no es un vicio *redhibitorio* que permita entablar la acción de saneamiento.

Por otra parte, la acción de nulidad por causa de dolo, que se puede igualmente comparar con la que nos ocupa, supone probada la mala fe del vendedor .En cambio, el saneamiento por vicio *redhibitorio* subsiste aun en caso de buena fe del cedente.

Lo que algunas legislaciones denominan *garantía por vicios ocultos*, no es otra cosa en sustancia que una obligación de sanear, una responsabilidad que tiene un origen nocivo en la negociación misma debido a que el bien objeto de la negociación tiene algún defecto o anormalidad interna, o sea es una responsabilidad diferente de la responsabilidad por incumplimiento.

Resulta impropio hablar de garantía; correcta es la expresión obligación de saneamiento por vicios ocultos, obligación que existe en todo contrato de transferencia de la propiedad, uso o posesión del bien, aunque no haya sido estipulada. Se trata de una obligación que por



disposición de la ley está en la naturaleza misma del contrato sin constituir un elemento esencial, por lo que, mediante pacto, puede ser incrementada, disminuida o suprimida.

Conforme a nuestro ordenamiento positivo, a la temática resulta de aplicación la norma establecida en el artículo 347 del Código Civil, referida a la resolución del contrato y no la de resolución de obligaciones recíprocas.

¿El vicio es oculto solo porque no se ve?

Existe consenso en la doctrina estudiada en cuanto a que el vicio es oculto no sólo porque no se ve, sino también con relación a la persona que compre, pues ésta ha de carecer de la preparación necesaria para conocerlo; así lo que es un vicio oculto para determinada persona pudiera estimarse que no lo es para otra por razón de su preparación y sus conocimientos (cultura, instrucción, sapiencia).

Acudamos por ejemplo a la experiencia práctica de los defectos que puede tener una vivienda y que en el momento de mostrar el inmueble a su futuro morador, son disimulados o escondidos por una de las partes en el trámite. El problema de los vicios ocultos se ha convertido en nuestro país en uno de los inconvenientes típicos de la permuta y de la compraventa.

Los operadores hemos presenciado paredes que con el paso del tiempo comenzaron a segregarse tanta humedad que hasta el suelo se anegaba, tragantes que a los días comenzaron a expulsar agua debido al colapso total de las redes, paredes que comenzaron a segregarse pinturas y repellos o a mostrar cuarteaduras disimuladas que obedecen a fallos estructurales de importancia, techos que comenzaron a desprender pedazos de sus cubiertas hasta quedar expuestos sus materiales.

Aunque la ley sustantiva cubana prevé este tipo de casos y también nuestra doctrina refrenda los vicios ocultos como los defectos, imperfecciones, anomalías, deterioros, averías existentes en el bien al momento de la transferencia que no son susceptibles de ser apreciados a simple vista por el adquirente actuando con diligencia de acuerdo con su aptitud personal y con las circunstancias, en la práctica es muy difícil el éxito de las acciones del comprador.

Existe una marcada tendencia en la solución de los casos en sede judicial contenciosa a exigir del comprador, bajo el fundamento de la debida diligencia, una apreciación prácticamente pericial del bien objeto del contrato conmutativo de que se trate, al extremo de considerar diligente solo al comprador que al valorar previamente las condiciones del bien, se hace asistir por un perito. Tal postura la consideramos errada y alejada del espíritu, sentido y tradición. No hacerse asistir por un profesional para el examen del bien, no es una falta de diligencia grave y asistirse no es una exigencia legal. Es esencial considerar que estamos ante una institución que funciona sobre supuestos de responsabilidad objetiva debido a que es aplicable aún en los supuestos de buena fe. Cosa distinta es que, en razón



de la carga de la prueba, el comprador tendrá que demostrar el carácter no aparente del vicio.

Al respecto existen formulaciones esclarecedoras en las normas positivas hispanoamericanas, como la chilena que expresamente en cuanto a los vicios exige: No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio, al tiempo que exonera al vendedor de los vicios o defectos manifiestos o que estén a la vista; o la mexicana que preconiza que el enajenante no es responsable de los defectos manifiestos o que estén a la vista, ni tampoco de los que no lo están, si el adquiriente es un perito que por razón de su oficio o profesión debe fácilmente conocerlos.

Tal y como está formulada la norma positiva cubana si el comprador estaba informado del defecto al momento de la venta, luego no podrá alegar la existencia de un vicio oculto. Además es necesario que el vicio no haya sido aparente al momento de la venta, es decir que el mismo no haya podido apreciarse a simple vista. Dicho en términos legales, se requiere que un comprador prudente no haya podido detectar el defecto tras una inspección de la propiedad.

Es opinión de las autoras, para estimar a un comprador diligente basta con que revisara con cuidado las declaraciones del vendedor, le comunicara claramente sus preocupaciones y dudas e hiciera todas las preguntas necesarias para investigar con detalle cualquier problema o sospecha.

Desde la perspectiva del vendedor, la transparencia es primordial y obligatoria, no sólo durante las negociaciones sino a lo largo de todo el proceso de venta, hasta el cierre. Es muy importante que el vendedor le revele al comprador cualquier problema conocido. Concretamente, el vendedor debe cuidarse de no mentir, callar información importante para inducir al comprador a cerrar el negocio, o embellecer la realidad para lograr un mejor precio. Obviamente, la franqueza del vendedor incidirá muy probablemente en el precio, pero es preferible negociar de manera transparente que correr el riesgo de una demanda por vicios ocultos.

Conclusiones

Debería la legislación consagrar al saneamiento textos de alcance general y abandonar la tradición histórica de tratar el saneamiento solo al tratar la venta. Declarar concretamente que los propios principios planteados se apliquen a todos los demás contratos de transmisión a título oneroso, quedando a salvo la aplicación de reglas especiales formuladas en disposiciones particulares.

El saneamiento por vicios o defectos ocultos da lugar a dos acciones: la acción *redhibitoria* con la que el vendedor es obligado a tomar la cosa y a restituir su precio con los intereses y



los gastos ocasionados por la venta, y la estimatoria que es aquella donde el comprador retiene la cosa y obtiene una reducción del precio que se fijará por la autoridad judicial (de existir litigio) y que corresponde al menor valor que la cosa tiene por razón de los vicios que la afectan.

Cuando el problema no ha podido prevenirse y surge un litigio de vicios ocultos, es muy importante que el comprador actúe con precaución para no perder sus recursos y que el vendedor proceda con diligencia para proteger sus derechos.

No hacerse asistir por un profesional para el examen del bien, no es una falta de diligencia grave y asistirse no es una exigencia legal. Es esencial considerar que estamos ante una institución que funciona sobre supuestos de responsabilidad objetiva debido a que es aplicable aún en los supuestos de buena fe.

Bibliografía

COLECTIVO DE AUTORES. *Teoría general del contrato, Derecho de Contratos*, T I, Ed. Félix Varela, La Habana, 2003.

DE BUEN, DEMÓFILO. *Curso Elemental de Derecho Civil*, Tomo Cuatro, Contratos Usuales, Madrid, España, editorial Reus S.A, 1925.

DELGADO KNIGHT, MARLA I. El saneamiento por vicios o defectos ocultos: una visión desde el Código Civil Cubano hacia los contratos de permuta y compraventa [on-line], 2012 [citado: mayo 2015]. Disponible en: <http://ambito.juridico.com>.

LARENZ, KARL. *Derecho justo. Fundamentos de ética jurídica*, Madrid, España, editorial Civitas, 1985.

PÉREZ GALLARDO, LEONARDO B. *Código Civil de la República de Cuba Anotado y Concordado*, ed. Ciencias Sociales, La Habana, 2011.

ROSENBERG, LEO. *La Carga de la Prueba*, Buenos Aires, Argentina editorial Balcarce, 1956.

SANTOS BRIZ. *Derecho Civil, Teoría y práctica*, Tomo 2, Ed. Montecarvo, Madrid, 1972.

Código Civil Español de 1 de mayo de 1888, hecho extensivo a Cuba por Real Decreto de 31 de julio de 1889 y vigente desde el 5 de noviembre de 1889 hasta el 12 de abril de 1988.

Código Civil cubano. Ley Nro. 59 de 16 de julio de 1987, publicada en la Gaceta Oficial Extraordinaria de la República de Cuba de 15 de octubre de 1987.

Código Civil para el Distrito Federal. Ediciones Fiscales ISEF, México, 2005.



Código Civil de la República de Argentina de 25 de septiembre de 1869



CD de Monografías 2014
(c) 2015, Universidad de Matanzas "Camilo Cienfuegos"
ISBN: XXX-XXX-XX-XXXX-X