

“Las obligaciones del vendedor, a voces del artículo 1880 del Código Civil, «se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida», comprendiendo a su vez esta última carga –la de saneamiento– dos objetos distintos, a saber, «amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios» (artículo 1893 *ibídem*).

Sobre esta prestación, a cargo de quien transfiere un bien a título de venta, la jurisprudencia tiene decantado lo siguiente:

«Puede ocurrir (...) que el comprador, sin ser perturbado en su dominio o posesión, no logre sacar de la cosa el provecho que se propuso al contratar, o que ésta no le sirva para el uso a que está destinada. En este evento [no] puede decirse que el vendedor cumplió con su obligación, pues cuando el comprador pagó el precio, lo hizo con la intención de adquirir una cosa que tuviera las cualidades que le fueron ofrecidas y que le fuera completamente útil y servicial; de suerte que si hubiera conocido las deficiencias de que adolecía el bien, es casi seguro que no la habría comprado, o hubiera pagado por ella un precio menor. Por ello, es justo que el comprador tenga acción contra el vendedor para exigirle el saneamiento de los vicios ocultos, llamados redhibitorios.

Esta última prestación se encuentra consagrada en los artículos 1914 y siguientes del Código Civil, y es la misma que contempla el Código de Comercio en su artículo 934, a cuyo tenor: “Si la cosa vendida presenta, con posterioridad a su entrega, vicios o defectos ocultos cuya causa sea anterior al contrato, ignorados sin culpa por el comprador, que hagan la cosa impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato, el comprador tendrá derecho a pedir la resolución del mismo o la rebaja del precio a justa tasación. Si el comprador opta por la resolución deberá restituir la cosa al vendedor. En uno u otro caso habrá lugar a indemnización de perjuicios por parte del vendedor, si este conocía o debía conocer al tiempo del contrato el vicio o el defecto de la cosa vendida”.

“Son vicios ocultos de la cosa –explica LORENZETTI–, cuyo dominio, uso o goce se transmiten por título oneroso, existentes al tiempo de la adquisición, que la hagan impropia para su destino, o que disminuyen de tal modo el uso de ella que, de conocerlos, el comprador no la habría adquirido o habría dado menos por ella. Al comprador se le exige una diligencia media y por ello no hay responsabilidad del vendedor por los vicios que el comprador conocía

o debía conocer en razón de su profesión u oficio; por ello, no hay responsabilidad por los vicios aparentes. El adquirente debe probar el vicio y que el mismo existía al momento de la adquisición”. (Contratos, Parte especial. Tomo I. Buenos Aires: RubinzalCuizoni, 2004. p. 162)

Ante la existencia de defectos ocultos en la cosa, el comprador puede optar por la “acción redhibitoria” o la “acción quanti minoris”. La primera permite la devolución de la cosa con restitución del precio; mientras que la segunda persigue la disminución del precio hasta el menor valor que el bien tiene. En ambas acciones, si el vendedor conocía o debía conocer los vicios de la cosa y no los manifestó al comprador, este último tendrá la acción indemnizatoria de los daños sufridos con el ocultamiento» (CSJ SC, 16 dic. 2013, rad. 1997-04959-01).

Ahora, bien, Díez Picazo explica que

«(...) la idea de vicio o defecto que el Código utiliza significa un estado anómalo del objeto que implica una diferencia objetiva que se manifiesta en un menor valor. El concepto de defecto, además, exige una comparación, un objeto es defectuoso porque carece de algo que el modelo tenido en cuenta presentaba. Por eso, el defecto o vicio determina una decepción

respecto de aquello que razonablemente se esperaba o que generalmente se obtiene de cosas del mismo tipo. Naturalmente, no pueden ser tenidas en cuenta las expectativas o las presuposiciones unilaterales del comprador, pero sí aquellas que se ajustan a los estándares en el tipo de comercio de que se trate, lo que exige un comprador razonable (...) y las que proporcionan los también normales vendedores»¹.

Por ese sendero, se tiene que las acciones edilicias (redhibitoria y estimatoria) a las que se refirió el precedente y la doctrina trasuntados, descansan sobre el parámetro de proporcionalidad que consagra el artículo 1498 del Código Civil, que define los contratos onerosos conmutativos, naturaleza que cabe predicar de la compraventa, como aquellos en los que «cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez».

En tratándose del contrato de compraventa, la equivalencia de la que se viene hablando no puede entenderse como un criterio absoluto, o puramente objetivo, porque —con las limitaciones generales que impone el legislador⁴⁰⁵— el vendedor puede fijar libremente el precio de la cosa que pretende enajenar, y el comprador decidir, también con libertad, si está dispuesto a pagarlo, porque ambas son expresiones lícitas del principio de autonomía de la voluntad privada que campea en el ordenamiento patrio.

Tales decisiones individuales, además, deben articularse, pues todo contrato surge del consentimiento mutuo de las partes sobre sus elementos esenciales; y ello ocurrirá cuando los estipulantes comparen la cosa y el precio, y establezcan una relación de ordenación entre ambas, que les permita corroborar su preferencia por aquello que tiene el otro.

En ese laborio intelectual, el vendedor parte con indudable ventaja, pues el precio está fijado, al menos mayoritariamente, en una unidad estándar de valor (el dinero). El comprador, por el contrario, debe examinar el bien que pretende adquirir con cierto grado de detalle, para así poder identificar sus características primordiales y asignarles, de manera racionalmente admisible, un valor equivalente en metálico.

Sin embargo, puede ocurrir que, tras las cualidades aparentes del objeto compravendido, se oculte un defecto material trascendente, que impida o afecte el uso ordinario de la cosa, o disminuya su valor en forma considerable, y que no hubiera sido revelado por el vendedor (por desconocerlo también, o por negligencia o dolo), ni descubierto por el comprador, sin culpa suya —leve o grave, según se trate de un negocio jurídico mercantil² o civil³—.

En ese escenario, surgen las acciones edilicias, cuyo propósito consiste en restaurar la equidad contractual, lesionada como consecuencia de la distorsión con la que el comprador percibió los rasgos objetivos de la cosa (tales como su morfología, funcionalidad o calidad), llevándolo a ignorar un desperfecto de tal calado que hace que la misma «no sirva para su uso natural, o solo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos (...) no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio» (artículo 1915-2, Código Civil).

¹ Luís Díez-Picazo, *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, Tomo IV (Las particulares relaciones obligatorias). Ed. Civitas, Madrid. 2010, p. 137. ⁴⁰⁵ V.gr., la regulación de la lesión enorme en el contrato de compraventa (artículos 1946 y ss., Código Civil).

² Artículo 934, Código de Comercio: «Si la cosa vendida presenta, con posterioridad a su entrega vicios o defectos ocultos cuya causa sea anterior al contrato, ignorados sin culpa por el comprador, que hagan la cosa impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato, el comprador tendrá derecho a pedir la resolución del mismo o la rebaja del precio a justa tasación. Si el comprador opta por la resolución, deberá restituir la cosa al vendedor. En uno u otro caso habrá lugar a indemnización de perjuicios por parte del vendedor, si este conocía o debía conocer al tiempo del contrato el vicio o el defecto de la cosa vendida».

³ Artículo 1915-3, Código Civil: «Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes: 3.) 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».

Como se ve, la reducción del precio o la rescisión del contrato son medidas que responden a la trascendencia del proceso –precontractual– de formación de la voluntad de comprar, en los términos explicados. Por ello, se excluyen de protección los vicios evidentes, pues se presume que estos fueron tenidos en cuenta en el proceso volitivo del adquirente, de modo que su invocación posterior resultaría intrascendente.

Sobre este punto, explica la doctrina comparada:

«La apariencia del vicio, o sea, que trascienda fácilmente al exterior, tendrá el mismo efecto que el conocimiento del mismo, aunque no sea apreciable de inicio, ya sea porque pudo descubrirse, o porque el otro contratante se lo informó. En ninguno de los casos habrá lugar a responsabilidad. “Si l’acheteur sait que la chose a un vice, il ne pourra se plaindre: la chose livrée a en effet les qualités qu’il attendait; il l’a accepté en connaissance de cause, le vice n’est pas caché”⁴.

La exclusión de la garantía en estas circunstancias se comprende fácilmente, pues si el adquirente constata la existencia de los defectos al momento de la transmisión, puede desistir, y disponer de los medios que le conceda la ley para evitar sufrir las consecuencias. No obstante, si conociendo el vicio contrata no es más que una expresión del principio de la autonomía de la voluntad: adquiere el bien viciado porque quiere contratar aun en esas circunstancias. La ley, entonces, no puede intervenir en el consenso de las partes y no ha de protegerlo si en el futuro se arrepiente e intenta reclamar. Uno de los fundamentos de la garantía por vicios ocultos está en el principio de la buena fe que debe imperar en todo contrato.

De lo que se trata no es de proteger al adquirente solo por la ineptitud del bien que adquirió, sino de proteger su buena fe, ya que desconocía esto y aun así contrató en la creencia de que la cosa se encontraba en buenas condiciones. Otra cuestión sería dejar en indefensión al transmitente que informó sobre el verdadero estado del bien y que después es demandado, lesionando la seguridad del tráfico jurídico si se dan acciones a contratantes temerarios que adquieren a sabiendas de las características de la cosa, y luego pretenden deshacer la operación realizada. El adquirente tiene el deber de desplegar una diligencia media en la inspección del bien»⁵.

De ahí que la legislación civil reclame que los vicios redhibitorios no hayan sido informados por el vendedor, «y se[an] 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» (artículo 1915-2, Código Civil); el estatuto mercantil, por su parte, simplemente exige que esos defectos hayan sido «ignorados sin culpa por el comprador», o lo que es lo mismo, que este último haya actuado en el examen de la cosa con la diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus propios negocios.

El escrutinio de la cosa, pues, no ha de ser absolutamente exhaustivo, pues ello contrariaría el flujo normal del comercio; sin embargo, el parámetro esperado de conducta del adquirente puede ser más exigente en función de su experticia, pues es esperable un mayor rigor en quien tiene conocimientos relacionados con el objeto de la contratación. Así lo tiene definido, de antaño, la jurisprudencia de la Sala, al decir que

«(...) además de ser grave, el vicio redhibitorio debe ser oculto para el comprador; es decir, que este debió ignorarlo. El vicio tiene esta calidad de oculto para el comprador cuando el vendedor no se lo ha puesto en conocimiento y cuando es tal que el adquirente lo ignora sin

⁴ «“Si el comprador sabe que la cosa tiene un vicio, no podrá quejarse, pues tendrá las cualidades esperadas. Si aceptó conociendo el vicio, este no es oculto”. Malaurie, Philippe, Laurent, Aynès, Cours de Droit Civil, Francia, Edition Cujas, 1994, p. 235.» (referencia propia del texto citado).

⁵ Teresa Delgado, *De las acciones edilicias al concepto de correspondencia con lo establecido en el contrato*. Dikê, Revista de Investigación en Derecho, Criminología y Consultoría Jurídica, n° 18 (BUAP), México. 2015, pp. 61-81.

culpa grave de su parte, o no puede conocerlo fácilmente debido a su oficio o profesión. Por consiguiente, no será vicio oculto o redhibitorio el denunciado por el vendedor, ni el que ha podido ser conocido o descubierto fácilmente o sin mayor esfuerzo por el comprador, cuestión esta que el juzgador debe examinar apreciando objetivamente el comportamiento de dicha parte contratante, en aras de definir si su ignorancia del vicio puede estimarse libre de culpa grave y, por tanto, si el defecto debe o no reputarse oculto. De suerte, que “si el vendedor de una especie revela al tiempo de efectuarse el negocio los vicios que la afectan, no hay lugar a la acción redhibitoria. Pero que si en cambio, tales vicios son ocultados por el vendedor, la relación jurídico-contractual que surge en tales condiciones es susceptible de rescisión, pues en el fondo hubo un quebrantamiento de la buena fe, la cual ética y jurídicamente debe ser la norma reguladora de la vida contractual”. (G.J. LXXXIX, pág.19)» (CSJ SC, 6 ago. 2007, rad. 1999-00157-01). (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil Sentencia: SC-4454 del 17 de noviembre de 2020 Referencia: Rad. 11001-31-03-021-2013-00703-01).