

LLACER MATA CAS, Rosa M.ª: «El saneamiento por vicios ocultos en el Código Civil: su naturaleza jurídica», Ed. José María Bosch, Barcelona, 1992, 226 págs.

1. El saneamiento por vicios ocultos es una figura, cuyo estudio puede enfocarse desde dos diferentes perspectivas: a) *Como una obligación del vendedor*: es la que se encuentra en el Código Civil, centra su análisis en la fase de ejecución del contrato, y la mayoría de las construcciones doctrinales recientes han partido de aquí; b) *Como manifestación de la onerosidad de los contratos*: implica dar relevancia a la posición del comprador, y destaca el aspecto económico más que el obligatorio. Concretamente, es esa opción del comprador entre desistir del contrato o rebajar el precio (cfr. art. 1486 del Código Civil), la que permite restaurar ese equilibrio económico, al que todo contrato oneroso tiende. De entre estos dos posibles enfoques, el elegido por la presente monografía es el segundo, sin perjuicio de que se hallen referencias al primero. A su vez, esa elección de perspectiva para la investigación incita, como resalta la autora, a la utilización de un método histórico, único capaz de poner de relieve aquel aspecto económico del saneamiento por vicios ocultos.

A continuación desarrollamos cada uno de los cinco capítulos, en los que la obra se ha sistematizado. Dados los límites que impone una recensión, nos detenemos sólo en aquellos aspectos, que a nuestro parecer, son los más sobresalientes a efectos de la tesis defendida por la autora.

2. El Capítulo I analiza el período que va desde el derecho romano hasta el siglo xvii. En él el fundamento del saneamiento por vicios ocultos es la *deceptio*, noción que aunque se encuentra en el Digesto, adquiere relevancia por la elaboración que de la misma hace la Glosa. La *deceptio* implica un engaño en sentido objetivo y se produce cuando se recibe una cosa de utilidad y valor inferior al que se esperaba. Dos eran las causas por las que aquélla se generaba: una, la *deceptio propter dolum*, y la otra, la *deceptio re ipsa*. Ahora bien, pese a que la doctrina relacionó el remedio edilicio con el dolo causal y también con el incidental, por ser vías que pueden determinar la existencia de *deceptio*, lo cierto, afirma la autora, es que la justificación del remedio edilicio se encuentra en la *deceptio re ipsa*. Categoría, en la que la doctrina distinguía a su vez entre *deceptio circa pretium* y *deceptio circa rem*, siendo esta última en donde se encaja el remedio edilicio. Esta permite justificar la obligación del vendedor de manifestar los vicios ocultos, impuesta por el Edicto de los Ediles Curules, en la medida en que su fin era evitar que el comprador fuese engañado. De ahí, el que se protegiera al comprador de cualquier lesión sufrida por causa de un vicio siempre que repercutiera en el precio, con excepción del *levis morbus*, y a diferencia con la *deceptio* en el precio.

Pero, ¿cuál era el fundamento de la *deceptio*? La *aequalitas*, inherente a todo contrato de buena fe conmutativo, y que exige, en cada intercambio, una igualdad entre cosa y precio (justicia conmutativa). Los contratos onerosos, categoría que todavía no posee una gran elaboración, llevan en sí esa necesaria igualdad. Es de esta manera, como se relaciona la noción de *deceptio* con la de contrato oneroso.

3. El Capítulo II desarrolla, qué aportó la doctrina iusnaturalista sobre la naturaleza jurídica del saneamiento por vicios ocultos (3.1.); cómo se concibió esa naturaleza en el período anterior al Code Napoléon (3.2.); cómo este último código estructuró aquel remedio (3.3.), y la tesis defendida por la doctrina española del siglo xix (3.4.).

3.1. La doctrina iusnaturalista aportó, entre otras cosas, una clasificación de los contratos según la función económica que desempeñaban. Siguiendo a Wolfius, la autora alude a la distinción entre actos benéficos y actos permutatorios (u onerosos). Los últimos se caracterizan por ser actos que están en relación de intercambio con otros, integrándose en un contrato. Su clave reside en aquel intercambio, en el que debe

mediar una relación de equivalencia. Es decir, la doctrina iusnaturalista concibe la *aequalitas* como elemento esencial a todo contrato oneroso. Pero, para poder determinar, si esa equivalencia se ha dado, debe acudirse como punto de referencia al concepto de precio. Si se comprueba la existencia de desigualdad entre prestaciones, hay una situación de lesión que debe ser remediada. La recuperación de esa *aequalitas* se realiza, bien recuperando el justo precio a través del complemento o reducción del precio pagado, bien mediante la rescisión del contrato. Ahora bien, la *aequalitas* no sólo se proyecta en el contrato, sino que arranca en los tratos precontractuales. Sólo habrá correlación entre precio y cosa, si en ese momento se conocen las circunstancias de esta última. Y precisamente de esta nueva manera es como los iusnaturalistas explican la obligación del vendedor de manifestar los vicios, que declaró el Edicto de los Ediles Curules.

3.2. A continuación y con detalle, se expone el pensamiento de un jurista tan influyente como Pothier, fundamental para comprender la regulación de algunos Códigos Civiles, sobre el saneamiento por vicios ocultos. Por un lado, este autor recibe esa idea de la necesaria *aequalitas* en los tratos precontractuales y justifica en la buena fe la obligación del vendedor de comunicar los vicios. Pero esto carece de trascendencia, en cuanto que Pothier sitúa todas las obligaciones derivadas de la buena fe en el fuero interno. Por otro lado, sistematiza las acciones edilicias dentro de la compraventa y justifica aquéllas en una obligación de garantía, que como elemento natural del contrato y consecuencia de la obligación de entrega, se impone al vendedor. Consiste en una promesa tácita, de que si hay vicios se responderá. Obligación de garantía, que se da en todo contrato oneroso, y cuyo último fundamento es esa noción de intercambio de equivalentes, inherente a aquel tipo de contratos.

3.3. En el Code Napoléon, esa obligación de garantía, de la que hablaba Pothier, aparece como obligación independiente de la de entrega. No obstante, la Escuela de la Exégesis reconduce las acciones edilicias a ésta última, lo que se traduce en la afirmación de una obligación de entregar cosa útil, y cuya infracción implica una responsabilidad por incumplimiento. Surge por ello el interrogante, de si el desequilibrio entre prestaciones sigue presente como fundamento del remedio edilicio. La conclusión de la autora es que, pese a no negarse que haya relación entre obligación de garantía y onerosidad, ciertamente no se la tiene en cuenta a la hora de precisar la naturaleza jurídica de la primera.

3.4. Por lo que respecta al ordenamiento español, la autora resalta como el Proyecto de Código Civil de 1851, por influencia del francés, situó el saneamiento por vicios ocultos como obligación del vendedor, separándose de la doctrina del momento, quien colocaba su estudio dentro de las causas de rescisión de un contrato por engaño en la cosa.

4. Analizada la historia, el Capítulo III desarrolla, dentro del marco ofrecido por nuestro Código Civil, la relación que media entre el saneamiento por vicios ocultos y la causa de los contratos onerosos.

Afirma la autora, que la causa en los contratos onerosos es el intercambio de prestaciones. Destaca así, la función económica desempeñada por este tipo de contratos. Esas prestaciones poseen entre sí una conexión jurídica, que nace de que las partes han querido el que una se hiciera en función de la otra. Es decir, media entre ellas una relación de causalidad. Ahora bien, visto que onerosidad significa al menos intercambio de prestaciones, surge la cuestión de si este concepto implica, además, la exigencia de una proporcionalidad entre dichas prestaciones. La respuesta depende del ordenamiento en que se sitúe el análisis. En el español y dentro del Código Civil, aquélla es negativa. Esto dificulta, reconoce la autora, justificar el saneamiento por vicios ocultos en la idea de desequilibrio económico. Pero no lo hace, si se piensa que la estructura del contrato

onerosos no exige como resultado un equilibrio económico entre prestaciones, sino que tan sólo tiende a la consecución de éste. La aparición de un vicio en la cosa descubre un desequilibrio no querido entre las prestaciones, puesto que el precio se determinó en función de que aquél no existía. Son las normas de saneamiento por vicios ocultos las que, utilizando como punto de referencia el precio del mercado (criterio objetivo) y respetando el equilibrio querido por las partes por haber libertad de precio, permiten restaurar el equilibrio contractual, bien eliminando la falta de equivalencia (acción redhibitoria), bien recuperando ésta (acción estimatoria). Por todo esto es, por lo que estas normas son calificadas de *normas causales*.

El resto de este Capítulo III, la autora lo dedica a constatar como las normas de saneamiento por vicios ocultos no son las únicas normas causales, con que cuenta el Código Civil. Lo son, por ejemplo, las de los artículos 1460.2, 1483 del Código Civil, etc. También analiza el concepto de vicio oculto, en cuanto determinante de la «lesión» del comprador, así como el funcionamiento de la acción redhibitoria y de la estimatoria. Por último, recorre los diferentes negocios jurídicos, en los que se aplica el saneamiento por vicios ocultos, ya porque lo diga un artículo del Código Civil, ya porque la doctrina así lo entienda, especificando en que casos la aplicación del remedio edilicio responde al principio de onerosidad, y en cuales no.

5. En el Capítulo IV, el más breve de la monografía, cambia la perspectiva de análisis: los defectos de la cosa se ven desde el punto de vista de las obligaciones del vendedor. De manera rotunda la autora niega, que las acciones edilicias sean una respuesta al incumplimiento del vendedor por no haber entregado cosa sin vicios. Para justificar su postura parte de una distinción, que considera clave en este punto: la de compraventa genérica y la específica. En la primera puede hablarse de incumplimiento, si se entrega una cosa carente de las cualidades del género, y el comprador la rechaza; pero no lo hay, si aparecen vicios en la cosa, una vez que el comprador aceptó. En la segunda, la específica, no puede afirmarse que el vendedor incumplió, si éste entregó la cosa designada en el contrato y aunque ésta adolezca de defectos. Lo impide la exigencia de identidad en el pago.

También rechaza trasladar a nuestro ordenamiento la polémica, que surgida en relación al Codice Civile de 1865, continúa la doctrina italiana en relación al vigente de 1942. Se trata de aquella que distingue entre vicio, defecto de calidad y *aliud pro alio*, en cuanto que determina un distinto régimen jurídico de protección al comprador. Finalmente plantea, en qué medida las cualidades de una cosa son elementos de configuración del objeto, en la compraventa de cosa específica. Cuestión doctrinal, en la que la autora considera correcta una respuesta negativa. A su parecer, las coordenadas de espacio y tiempo son suficientes para la delimitación de la prestación debida.

6. En el Capítulo V, último del libro, se analiza el conocido tema de la relación entre error/vicios ocultos. Sobre él nuestra doctrina ha destacado, que un mismo caso pueda encajar en uno y en otro concepto. La autora expone aquí, como se ha desenvuelto a lo largo de la historia aquella relación, y como se ha producido ese solapamiento entre error/vicios ocultos, en relación al Código Civil.

En cuanto a la historia, se comienza con la doctrina de derecho común. Esta diferenciaba entre un error en la sustancia, cuya consecuencia era la nulidad, y un error en las cualidades accidentales de la cosa, que daba lugar a la reparación del daño; los vicios ocultos se contemplaban separadamente. Los iusnaturalistas concibieron de manera más amplia el error que permitía la impugnación, abarcando el error *in corpore*, *in substantia* y en las cualidades accidentales. No obstante ello, tampoco concibieron los vicios ocultos como un supuesto de error. Por último, se exponen las diferentes interpretaciones sostenidas por los exégetas franceses, a propósito del artículo 1110 del Código Civil francés. La autora señala, cómo estos autores diferencian el error del artí-

culo 1110 de los vicios ocultos, pese a que a veces es defendida una noción de error, que implica una confusión con los vicios ocultos.

En cuanto a, si con nuestro Código Civil puede o no defenderse una identificación entre el error y los vicios ocultos, la autora afirma, tras haber analizado los puntos de coincidencia, que a una misma «relación jurídica» se la puede aplicar ambas nociones. Ello da lugar al fenómeno conocido de concurrencia de acciones, planteándose de inmediato el tema de la admisión o de la negación de su acumulación. Tema en el que la doctrina ha sostenido ambas posibilidades, todas con argumentos de peso, y en el que la autora se decanta por la afirmativa. Solución favorable a la acumulación, que también es la defendida por la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

7. A nuestro parecer, y así lo resalta la autora, la principal aportación de esta monografía al actual estado doctrinal sobre la naturaleza del saneamiento por vicios ocultos es la perspectiva, en que se sitúa la investigación.

Cuando un profano se acerca al estudio de la naturaleza de las acciones edilicias se encuentra, con que su enfoque de análisis ha consistido en conectar aquellas acciones con alguna acción general (incumplimiento/error). Lo que de inmediato conduce al planteamiento de problemas de deslinde entre acciones en el marco del conjunto de remedios, que el Código Civil ofrece al comprador insatisfecho. Y lo que también plantea, presu- puesto ya el fundamento de las acciones edilicias en la categoría del incumplimiento o en la del error, la cuestión de la admisión, o de la negación, de la acumulación entre acciones. Frente a esta usual perspectiva de estudio, la autora nos resalta el papel protector, que de la economía de un contrato desempeñan las acciones edilicias. Idea que si estaba apuntada en nuestra doctrina, no tenía, desde luego, el desarrollo que aporta la presente obra.

Añádase a esto, el que en un mismo trabajo se analicen los distintos negocios, a los que le son aplicables el régimen del saneamiento por vicios ocultos, en el marco del Código Civil. Lo más normal es, que los estudios que tratan del saneamiento por defectos en la cosa limiten su investigación al contrato de compraventa. En definitiva, nos encontramos ante una importante obra de encuadre dogmático. Obra, a propósito de la cual nos ha surgido la siguiente y breve reflexión.

Posiblemente sea correcto calificar las acciones edilicias de acciones poliédricas. Es decir, son acciones que pueden verse desde muchos y diferentes puntos de vista. Todos arrojan una parte de verdad, pero no pueden hacernos olvidar la que muestran los otros. El ser consciente de todos estos posibles enfoques es provechoso, en cuanto que permite llegar a comprender el actual significado de las acciones edilicias como remedio protector de los compradores.

Por otra parte, es curioso constatar, cómo unas acciones que surgieron con una finalidad muy concreta, la de proteger a los compradores de esclavos y de animales en los mercados, hoy constituyen uno de los posibles ejes, a través del cual se puede constatar en qué medida el ordenamiento español protege a los compradores. Es claro, que cuando los Ediles Curules crearon estas acciones, lejos se encontraban sus pensamientos de toda la serie de problemas de carácter dogmático, que a propósito de aquellas tiene hoy por hoy planteados la doctrina.

Téngase en cuenta, además, otra cuestión adicional. La frecuencia con que los vendedores o fabricantes ofrecen garantías a los adquirentes de determinados bienes, garantías que en algunas ventas impone la ley (cfr. art. 11 LGDCU), da lugar a la pregunta de qué relación debe mediar entre esa garantía y el saneamiento por vicios ocultos.

Y, por último, tampoco habría que olvidar las reglas especiales, que el Código de comercio establece en materia de saneamiento por vicios ocultos para las compraventas mercantiles (cfr. arts. 342 y 345 CCO). La complejidad del tema resulta, pues, evidente.