

VICIOS REDHIBITORIOS: ELEMENTO NATURAL DE LA COMPRAVENTA. UNA MIRADA DESDE ROMA AL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

*Redhibitory defects: a natural element
of the sales contract. A view from Rome
to the Civil and Commercial Code of the Nation*

MARILINA ANDREA MICELI

Universidad de Buenos Aires y Universidad Argentina J F Kennedy

LETICIA INÉS NÚÑEZ

Universidad de Buenos Aires y Universidad Argentina J F Kennedy

Resumen: considerando que en Occidente, el sistema jurídico actual se remonta sin solución de continuidad al sistema jurídico romano y, en especial, encontrando en nuestras instituciones transfiguraciones pervivientes de aquel generado hace siglos, en el presente trabajo analizaremos, brevemente y dentro de las obligaciones, la figura contractual de la compraventa, para adentrarnos en uno de sus elementos naturales, los vicios redhibitorios, analizando su praxis en el sistema jurídico argentino y, desde el estudio de cotejo, evidenciando la pervivencia del sistema originario, reinventado en el Derecho positivo de las normas del Código Civil y Comercial vigente en la República Argentina.

Palabras Clave: Derecho romano. Derecho civil. Código Civil y Comercial de la Nación. Contrato. Compraventa. Elementos naturales. Vicios redhibitorios. Derecho vigente.

Abstract: considering that in the West, the current Legal System goes back without a solution of continuity to the Roman Legal System and especially, finding, in our institutions, per-living transfigurations of that system generated centuries ago; in the present work we will analyze, briefly and in the context of obligations, the sales contract in order to delve into one of its natural elements, the redhibitory defects, analyzing its praxis in the Argentine legal system and, from a compared study, evidencing the survival of the original system, reinvented in the todays Civil and Commercial Code at the Argentine Republic.

Keywords: Roman Law. Current Law. Civil Law. Civil and commercial code of the Nation. Contract. Sales contract. Natural elements. Redhibitory vices.

SUMARIO: I. Consideraciones generales. II. Los vicios redhibitorios en el Derecho romano. III. Vicios redhibitorios en el Código Civil y Comercial de la nación argentina.

I. CONSIDERACIONES GENERALES

Previamente al análisis de la figura de garantía por vicios redhibitorios, es preciso mencionar brevemente, que en el Derecho romano los contratos consensuales son aquellos que se perfeccionan por el mero

consentimiento (*consensus*), sin ser requisito necesario ninguna formalidad verbal o escrita, siendo la compraventa uno de los contratos que se encuadran dentro de esta categoría junto con la *locatio conductio* (locación), la *societas* (sociedad) y el *mandatum* (mandato).

A tales fines, podemos conceptualizar a la compraventa (*emptio venditio*) como un contrato por medio del cual una persona llamada vendedor (*venditor*) se obliga a transmitir la posesión de una cosa asegurando su pacífico goce a otra, llamada comprador (*emptor*), que se compromete a abonar por ella un precio consistente en una suma de dinero.¹

Recordamos que la compraventa se trata de un contrato bilateral, sinalagmático perfecto, oneroso, conmutativo y de buena fe, en donde, como parte de un negocio jurídico, los sujetos (comprador y vendedor), el consentimiento, la capacidad, el objeto y, en particular, el precio son sus elementos.

En relación con el consentimiento, rige en Roma el principio de que nadie puede ser obligado a vender una cosa contra su voluntad. Desde la época clásica se acostumbró a utilizar el instituto de las arras.²

Respecto al objeto, lo constituyen bienes corporales, tanto muebles como inmuebles como res incorporeales. Por ejemplo, una servidumbre, siempre y cuando estuviera en comercio, es decir, que pudiera ser negociada.³

En referencia al precio de la compraventa, este debe tener los siguientes caracteres: a) debe ser en dinero, b) debe ser cierto, c) debe ser verdadero. En la última época, se agregará d) que debe ser *iustum* (justo) reforzando la idea de equilibrio entre las prestaciones.⁴

Sin embargo, en relación con el cumplimiento monetario, no todo se comprendió de manera unánime, existiendo controversia entre las escuelas

1. DI PIETRO A., y LAPIEZA ELLI, A., *Manual de Derecho Romano*, Quinta Edición, Ed Abeledo Perrot, 2010, p. 290.

2. Las arras consisten en la entrega de un objeto o de una suma de dinero. En la época clásica el comprador solía entregar al vendedor, para dar firmeza al contrato, ya un anillo, ya una cantidad de dinero. Cumplidos la entrega de la cosa y el pago del precio, el vendedor devolvía el anillo, y, si había recibido una suma de dinero, esta era imputada al precio de la compra. Se trata de arras confirmatorias.

3. DI PIETRO A., y LAPIEZA ELLI, A., *Manual...*, *cit.*, p. 291.

4. DI PIETRO A., y LAPIEZA ELLI, A., *Manual...*, *cit.*, p. 291.

de los proculleyanos, que opinaban y referenciaban la necesaria y única conformación y entrega *in pecunia numerata* (dinero constante); mientras que los sabinianos admitían que podía ser aceptado el pago, según la naturaleza de lo que se quisiera entregar como forma liberatoria, por ejemplo, sería aceptable la entrega de un esclavo, una toga o un fundo del otro contratante. Justiniano dará la razón a la primera de las escuelas, es obvio que estaríamos entrando en la esfera de las *pemutationes*.

No está de más mencionar, a este respecto, que la certidumbre en el precio radica en la determinación o posibilidad de determinación exacta de su monto, recordando que debe ser a su vez verdadero (*verum*), en el sentido que no sea simulado; en este caso, nos encontraríamos dentro de la esfera de las donaciones y los que acudían a esta ficción tendrían por finalidad eludir las normas prohibitivas y los impedimentos que en ciertas situaciones debían imperar.⁵

Finalmente, en la época postclásica, como ya se dijera, se estableció que el precio debía ser justo, entendiéndose que cada cosa tiene un justo valor medida pecuniario y, en este sentido, Justiniano estableció la rescisión del negocio en caso de lesión enorme (*laesio enormis*); la misma se constituía cuando el precio era inferior a la mitad del valor justo que poseía de la cosa.

Para la eficacia de la compraventa y la protección de validez del contrato, se habilitaron diversas acciones, ya sea el rol que se asuma dentro de la relación jurídica: la *actio empti*, que puede ejercerla el comprador contra el vendedor. Su propósito es lograr la posesión de la cosa vendida y la *actio venditi*, que puede ejercerla el vendedor contra el comprador. Su propósito es exigir el pago del precio de la cosa vendida y, eventualmente, el pago de interés u otros accesorios.⁶

Cabe aclarar que, por la compraventa no se transmite la propiedad sino la posesión y, por ello, la prestación del vendedor no sería, típicamente un *dare*, sino un *praestare*, en cambio, sí sería un *dare* la del comprador, que debe transferir el dinero del precio.

Como elementos naturales, es decir, implícitos en la compraventa, de modo excepcional, se consideró la evicción (garantía por los vicios jurídicos) y los vicios redhibitorios (garantía de los vicios materiales).

5. DI PIETRO A., y LAPIEZA ELLI, A., *Manual...*, cit., p. 292.

6. DI PIETRO A., y LAPIEZA ELLI, A., *Manual...*, cit., pp. 292-293.

Habiendo expuesto una breve síntesis de las nociones generales que sirven de marco teórico para la presente ponencia, se hace necesario abordar el tema seleccionado y realizar su cotejo, desde la visión histórica de su génesis e identificar cada atisbo, perviviente, en el sistema jurídico positivo de nuestro código unificado.

II. LOS VICIOS REDHIBITORIOS EN EL DERECHO ROMANO

En referencia al origen de la figura de la garantía por vicios ocultos, podemos decir que se consideran aquellos que disminuyen el valor de la cosa vendida y afectan u operan directamente en el precio, e implicaba, en principio, que el vendedor respondía ante el comprador por los vicios que él hubiera silenciado de manera dolosa, por ejemplo, si aseguró la existencia de ciertas cualidades esenciales que luego la cosa no tuvo se le consideraba directamente responsable. Pero ocurre que esto no bastaba, por cuanto la cosa vendida, por su naturaleza, puede adolecer de vicios tan ocultos, que el vendedor pudo no estar anoticiado de ello y por tanto no existir dolo. Para prevenirlos se utilizaba la garantía de la *stipulatio*, comprometiéndose el vendedor a responder por ellos.⁷

Asimismo, es importante destacar que la cuestión de los vicios ocultos va a ser objeto de especial tratamiento por parte de los ediles curules –quienes tenían bajo su cuidado todo lo atinente a la gestión de los mercados– quienes en su edicto, a propósito de los negocios que versaban sobre esclavos y animales de tiro y carga, van a establecer, como elemento implícito en la compraventa, la responsabilidad del comprador por los vicios ocultos denominados también redhibitorios.⁸

A su vez se otorgaban dos acciones, a elección del comprador: La *actio redhibitoria*, cuyo objetivo era la resolución del negocio, de tal modo que se devolviera el precio pagado contra la entrega del objeto comprado. Solo se podía ejercitar dentro de los seis meses siguientes al negocio.⁹ En el primitivo Derecho romano, se aplicaba a la venta de esclavos, en virtud

7. DI PIETRO A., y LAPIEZA ELLI, A., *Manual...*, cit., p. 294.

8. DI PIETRO A., y LAPIEZA ELLI, A., *Manual...*, cit., p. 294.

9. DI PIETRO A., y LAPIEZA ELLI, A., *Manual...*, cit., p. 294.

de la cual el comprador podía pedir la rescisión del contrato si el esclavo tenía defectos que habían permanecido ocultos frente al comprador al tiempo de la venta o la entrega. En el Derecho justiniano, la redhibición se muestra ya como resolución de la venta a solicitud del comprador, quien reclamaba el precio pagado contra la devolución de la cosa enajenada por el vendedor. Procedía tanto por vicio oculto como en virtud *del pactum displicentiae* (pacto de desagrado), o por compra sujeta a la aprobación por el adquirente que, con manifestar su plena disconformidad con la cosa vendida condicionalmente, recuperaba el precio.¹⁰ La *actio quanti minoris o aestimatoria*, cuyo objetivo era, dado que el comprador deseaba retener la cosa viciada, lograr una aminoración del precio pagado. Se podía ejercitar dentro del año.¹¹ Se aplicaba a la venta de animales, por la cual, en el mismo caso, el comprador podía pedir la reducción proporcional del precio.

Es dable destacar que Justiniano extendió las acciones nombradas precedentemente, la *actio redhibitoria* y la *actio quanti minoris*, a toda clase de compraventa.

Esta garantía por vicios ocultos, tuvo una similar evolución a la de la garantía por evicción, con lo cual se puede afirmar que pasó de ser un elemento accidental del contrato a ser un elemento natural. Para ello es importante afirmar que, en el Derecho romano, el comprador contaba con cuatro acciones: La *actio ex stipulatu*, para el caso en el cual se acordó algo al respecto mediante una *stipulatio*. La *actio empti*, para el caso en que el defecto había sido conocido por el vendedor. La *actio redhibitoria*, que era independiente del conocimiento del vicio que hubiese tenido el vendedor y cuyo objeto era lograr la resolución del contrato. Y la *actio quanti minoris*, cuyo objeto era lograr la reducción del precio.

Como prueba de ello, encontramos variadas citas en el *Corpus Iuris Civile* de Justiniano respecto de los vicios redhibitorios, siendo algunos ejemplos: *Digesto* 21,2,37 Ulpiano, Comentarios al edicto, libro XXXII. Es conveniente que por el vendedor se prometa al comprador el duplo, si no se convino otra cosa, pero no que se de fianza, si no se alegara que especialmente se convino esto, sino que se prometa.

10. CABANELLAS DE TORRES G. *Diccionario de Derecho Romano y Latines Jurídicos*, Buenos Aires, Heliasta, 2007, pp. 845.

11. DI PIETRO A., y LAPIEZA ELLI, A., *Manual...*, cit., pp. 294.

Digesto 21, 1, 45 (pr.) Gayo, Comentario al Edicto de los Ediles Curules, libro I. La acción redhibitoria tiene una doble condena, pues el vendedor es condenado unas veces en el duplo, y otras en el simple importe. Porque si no pagara ni el precio, ni la accesión, ni liberase al que por tal título se hubiere obligado, se manda que sea condenado en el duplo del precio y de la accesión, o liberase al que por tal título se obligó, parece que es condenado en el simple importe. *Digesto* 21,1,28 Gayo; Comentario al Edicto de los Ediles Curules, libro I, Si el vendedor no diera caución de las cosas que se contienen en el Edicto de los ediles, prometen contra él la acción redhibitoria dentro de dos meses, o la de cuanto importe al comprador, dentro de seis meses. Y *Digesto* 19,1,13 (pr.) Ulpiano, Comentarios al Edicto, libro XXXII, Establece Juliano diferencia en el libro décimo quinto en la condena por la acción de compra entre el que a sabiendas, o con ignorancia, vendió alguna cosa, porque dice que el que vendió ganado enfermo o un madero defectuoso, si verdaderamente lo hizo con ignorancia, ha de ser responsable por la acción de compra solo de cuanto por menos lo hubiese yo de haber comprado, si yo hubiese sabido que estaba así. Pero si sabiéndolo se calló, y engañó al comprador, habrá de responderle de todos los perjuicios que el comprador hubiere experimentado por aquella compra. Así, pues, si la casa se desplomó por vicio del madero, se habrá de pagar la estimación de la casa, y si perecieron otros ganados por el contagio del ganado enfermo, se habrá de pagar lo que importó que se hubiese vendido sano.

Es preciso señalar que el tema de los vicios redhibitorios en la Ley de las *Siete Partidas*, se trata en la *Partida V*, Ley 27 y 28 y que por evolución histórica por todos conocida llega al Código Civil de Vélez tratado en los artículos 2164 a 2181 siendo retomado como vicios ocultos en el Código Civil y Comercial actual.

III. VICIOS REDHIBITORIOS EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN ARGENTINA

Primeramente, cabe destacar que en el Código Civil velezano los vicios redhibitorios y defectos ocultos eran tratados como sinónimos,

mientras que bajo el nuevo Código Civil y Comercial el defecto oculto es el género y el vicio redhibitorio es la especie.

El defecto oculto para ser relevante: debe darse en primer lugar sobre la materialidad de la cosa (lo que lo diferencia de la evicción), debe existir antes o al momento de la enajenación y debe ser desconocido para el adquirente.

A su vez, los vicios redhibitorios como especie se caracterizan porque el defecto hace impropia la cosa para su destino por razones estructurales o funcionales, de tal modo que el adquirente de haberlos conocido no hubiere contratado o hubiere pagado un precio significativamente menor. Por lo tanto, no se ven comprendidos dentro la responsabilidad por vicios los defectos leves de estructura o de funcionamiento que no hacen a la esencia de la cosa, es decir, aquellos accesorios o secundarios que por su poca monta no disminuyen el bien en lo que es su sustancia.

No son vicios ocultos los defectos aparentes, ostensibles o manifiestos y que el adquirente pudo haber conocido por medio de un examen ordinario. En caso de ser requeridos conocimientos técnicos o científicos para la adquisición, se aplicarán los usos del lugar de la entrega, a fin de determinar qué puede considerarse vicio oculto y qué no.

En cuanto al tratamiento del tema que nos convoca en el Código Civil y Comercial de la Nación, es el artículo 1051 quien define a los vicios redhibitorios, y trata el contenido de la responsabilidad por los vicios ocultos, la cual se extiende como se dijera a:

a) los defectos no comprendidos en las exclusiones del artículo 1053, estos son defectos que no existían al momento de la adquisición y defectos que el adquirente conocía o debió conocer con la simple revisión del objeto, salvo reserva efectuada.

b) los vicios redhibitorios, defectos que hacen a la cosa impropia para su destino por razones estructurales o funcionales, o disminuyen su utilidad, a tal extremo de haberlos conocido, el adquirente no la habría adquirido, o su contraprestación hubiese sido significativamente menor.

Del análisis de esta normativa surge que, en el párrafo tercero, se parte identificando la responsabilidad por vicios ocultos en general, para luego, diferenciar cuáles generan responsabilidad y cuáles no, manifestando de los vicios redhibitorios, los que se definen siguiendo las

pautas del Código Civil velezano y ampliando el espectro de casos bajo la perspectiva de que habiéndolos conocido previamente, el adquirente no lo hubiere adquirido o su contraprestación hubiese sido menor.¹²

El artículo 1052 de la norma citada, considera que defecto es vicio redhibitorio:

- a) si lo estipulan las partes con referencia a ciertos defectos específicos, aunque el adquirente debiera haberlos conocido;
- b) si el enajenante garantiza la inexistencia de defectos, o cierta calidad de la cosa transmitida, aunque el adquirente debiera haber conocido el defecto o la falta de calidad;
- c) si el que interviene en la fabricación o en la comercialización de la cosa otorga garantías especiales. Sin embargo, excepto estipulación en contrario, el adquirente puede optar por ejercer los derechos resultantes de la garantía conforme a los términos en que fue otorgada. Esto se traduce en una ampliación convencional de la garantía.

La referencia a la ampliación del concepto, consideramos resulta más acorde que el sistema usado hasta 2015. El artículo indica en qué casos a un defecto puede considerárselo como vicio redhibitorio, son: el acuerdo concreto sobre ciertos defectos (aun para el caso de que pudieran ser conocidos por el adquirente), la garantía de inexistencia de defectos o calidad (aunque el adquirente pudiera conocerlos), y la garantía especial otorgada por el que interviene en la fabricación o en la comercialización (salvo que el adquirente opte por ejercer los derechos resultantes de la garantía conforme a los términos en que fue otorgada mientras no haya acuerdo en contrario).¹³

El artículo 1053 del Código Civil y Comercial de la Nación trata las exclusiones diciendo que la responsabilidad por defectos ocultos no comprende:

- a) Los defectos del bien que el adquirente conoció, o debió haber conocido mediante un examen adecuado a las circunstancias del caso al momento de la adquisición, excepto que haya hecho reserva

12. BUERES A. *Código Civil y Comercial de la Nación, Analizado, comparado y concordado*, Buenos Aires, Ed Hammurabi, José Luis Depalma Editor, p. 605.

13. BUERES A. *Código Civil y Comercial de la Nación...*, cit., p. 605.

expresa respecto de aquellos. Si reviste características especiales de complejidad, y la posibilidad de conocer el defecto requiere cierta preparación científica o técnica, para determinar esa posibilidad se aplican los usos del lugar de entrega.

b) Los defectos del bien que no existían al tiempo de la adquisición. La prueba de su existencia incumbe al adquirente, excepto si el transmitente actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la transmisión.

La responsabilidad que se desarrolló en este capítulo es objetiva, es decir, que existe con independencia de que el enajenante hubiese actuado o no de buena fe.

Por su parte, el artículo 1054 del CCCN versa sobre el ejercicio de la responsabilidad por defectos ocultos. El adquirente tiene la carga de denunciar expresamente la existencia del defecto oculto al garante dentro de los sesenta 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 debido conocer, la existencia de los defectos.

El legislador en este artículo 1054 toma la base de regulación del contrato particular del código civil, la adapta, moderniza y ubica en esta parte general de los contratos para que su alcance pueda unificarse. También la norma incorpora un supuesto novedoso, que es la manifestación gradual del defecto, en tal caso el plazo se inicia desde que el adquirente pudo advertirlo (se asemeja a la idea de descubrimiento, solo que se fijará en el momento que razonablemente debió haberlo descubierto). También resulta importante tener presente que, la falta de cumplimiento de la carga de denunciar produce la extinción de la responsabilidad (salvo cuando el enajenante conocía o debía conocer el defecto).¹⁴

El artículo 1055 refiere a la caducidad de la garantía por defectos ocultos manifestando que la responsabilidad por defectos ocultos caduca:

a) si la cosa es inmueble, cuando transcurren tres años desde que la recibió;

14. BUERES A. *Código Civil y Comercial de la Nación...*, cit., p. 606-607.

b) si la cosa es mueble, cuando transcurren seis meses desde que la recibió o puso en funcionamiento.

El artículo recoge estas cuestiones tratadas de forma aislada para ciertos contratos y con cambios, refleja una regla general de tiempo para que la manifestación del vicio oculto sea útil para disparar la responsabilidad del obligado. No debe confundirse con la prescripción, ya que el propio artículo ya lo indica al reenviar al libro pertinente. Entonces se fijan dos plazos de caducidad según la naturaleza de la cosa.¹⁵

El régimen de las acciones lo establece el artículo 1056 del CCCN en donde el acreedor de la garantía dispone del derecho a declarar la resolución del contrato:

- a) si se trata de un vicio redhibitorio;
- b) Si medió una ampliación convencional de la garantía.

El artículo 1057 del CCCN trata el defecto subsanable, manifestando que el adquirente no tiene derecho a resolver el contrato si el defecto es subsanable, el garante ofrece subsanarlo y él no la acepta, quedando a salvo la reparación de daños.

Por su parte, el artículo 1058 CCCN establece las consecuencias por la pérdida o deterioro de la cosa, estableciendo que si la cosa peca total o parcialmente a causa de sus defectos, el garante soporta su pérdida, quedando en claro que:

1) si la cosa se pierde como consecuencia del vicio, no se aplica el principio general de que la cosa peca para su dueño, pues es el vendedor quien debe soportar las pérdidas y por ende devolver el precio por imperio de la resolución del contrato;

2) si la causa de la pérdida del bien es un vicio preexistente o coetáneo a la contratación en virtud de la responsabilidad asumida, corresponde que sea el transmitente quien sufra la pérdida del bien.

La solución dispuesta en el artículo 1058 del CPCCN resulta lógica y concordante con el resto del ordenamiento jurídico. El fundamento de esta responsabilidad reposa sobre el equilibrio de las prestaciones que debe existir en los contratos onerosos.

15. BUERES A. *Código Civil y Comercial de la Nación...*, cit., p. 607.

En la redacción del nuevo artículo 1058, se vislumbra que se simplifica la cuestión en relación con el Código Civil, pues se fija la pauta de que, si la cosa parece total o parcialmente en relación causal con sus defectos, el garante soporta la pérdida según el caso.¹⁶

Es dable destacar que, antes de la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, había tres regímenes sobre los vicios redhibitorios que se articulaban e integraban en conjunto, el del Código Civil, el del Código de Comercio y la Ley 24240 de Defensa del Consumidor. En la actualidad, la dicotomía civil y comercial quedó zanjada con la unificación del código, dejando en claro que la ley 24240 entrará a jugar según el caso concreto.

A modo de conclusión y del breve estudio realizado, podemos vislumbrar que, para los romanos, el Derecho no era simplemente un acto, tampoco podemos afirmar hoy que es una norma posterior nacida de aquella casuística, sino la gran preocupación sobre lo intrínseco, el buen obrar, la intención última, la *bona fides* dando sí, soluciones prácticas a los casos concretos en donde ella no estaba presente y en otros tantos casos en donde, fundamentalmente, fueron visionarios y comprendieron que el Derecho debe representar a *iustitia vera*.

En especial, podemos afirmar la pervivencia o transfiguración sistémica al Derecho vigente en el código unificado de 2015.

16. BUERES A. *Código Civil y Comercial de la Nación...*, cit., p. 608.