

Grado en Derecho
Facultad de Derecho
Universidad de León
Curso 2015/2016

EL SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS EN LA COMPRAVENTA

(The latent defects sanitation in the sale)



Realizado por el alumno: D. JOSE MARÍA ARMESTO MACHO.

Tutorizado por el Profesor: Dña. MARTA ORDÁS ALONSO.

A mi madre. In Memoriam.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

ABREVIATURAS	4
RESUMEN DEL TRABAJO	6
<i>ABSTRACT</i>	6
OBJETO DEL TRABAJO	8
METODOLOGÍA UTILIZADA	9
I. INTRODUCCIÓN	11
II. EL CONCEPTO DE VICIO OCULTO	12
1. CUESTIONES PREELIMINARES	12
2. LA NOCIÓN DE VICIO	12
3. NOCIÓN FUNCIONAL	14
III. EL CARÁCTER OCULTO DEL VICIO	15
1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES	15
2. CASUÍSTICA JURISPRUDENCIAL	16
1.2.1 Vicios considerados como manifiestos	16
1.2.2 Vicios considerados como ocultos	17
IV. REQUISITO DE LA GRAVEDAD DEL VICIO	18
1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES	18
2. SENTIDO DE LA EXIGENCIA DEL REQUISITO DE LA GRAVEDAD	20
1.2.1 Explicación a partir de la noción conceptual de vicio	20
1.2.2 Explicación a partir de la noción funcional de vicio	21
3. DIFERENCIA ENTRE VICIO RELEVANTE Y VICIO REDHIBITORIO	23
V. PREEXISTENCIA DEL VICIO EN EL MOMENTO DE LA CONCLUSIÓN DEL CONTRATO	24

1.1.1	Viviendas construidas con cemento aluminoso como ejemplo de germen o principio de vicio oculto	25
VI.	FUNDAMENTO Y NATURALEZA DE LAS ACCIONES EDILICIAS	25
1.	CUESTIONES PRELIMINARES.....	26
2.	LA ACCIÓN REDHIBITORIA Y SU NATURALEZA COMO ACCION RESCISORIA.....	26
3.	EFFECTOS DE LA ACCIÓN REDHIBITORIA COMO ACCIÓN RESCISORIA	28
1.3.1	Obligaciones derivadas de la restitución del comprador	28
1.3.2	Problemática acerca de la restitución de la cosa, su destrucción total o parcial	29
4.	LA ACCIÓN ESTIMATORIA O <i>QUANTI MINORIS</i>	32
1.4.1	La acción estimatoria, reparación de los vicios y la problemática con su compatibilidad con la indemnización de daños y perjuicios.	33
1.4.2	Síntesis Jurisprudencial acerca del ejercicio de la acción estimatoria o <i>quanti minoris</i>	35
5.	EL PLAZO DE EJERCICIO DE LAS ACCIONES EDILICIAS.....	36
1.5.1	Concepto del <i>aliud pro alio</i> y relaciones con el saneamiento por vicios ocultos	37
6.	EXPLICACIÓN EN CLAVE DE ERROR.....	40
1.6.1	Error esencial y vicio oculto.....	41
1.6.2	Error excusable y vicio oculto	42
1.6.3	Fundamento de las acciones edilicias y la de anulación por error.....	43
1.6.4	Diferencias en los efectos derivados de la acción de anulación por error y de las acciones edilicias.....	44
1.6.5	Compatibilidad de las acciones edilicias con la acción de anulación por error	45
7.	EXPLICACIÓN EN CLAVE DE INCUMPLIMIENTO.....	46
1.7.1	La compraventa de cosa específica.	48

1.7.2	La compraventa de cosa genérica.....	49
1.7.3	Conclusiones: La aplicación o inaplicación de las acciones edilicias frente a compraventas de cosa específica o genérica.....	51
VII.	EL SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS EN LA NUEVA PROPUESTA DE CÓDIGO CIVIL.....	52
VIII.	CONCLUSIONES ALCANZADAS.....	56
IX.	BILIOGRAFÍA CONSULTADA.....	64

ABREVIATURAS

AA VV.....	Autores varios
AC.....	Aranzadi Civil
Act. Civ.	Actualidad Civil
ADC.....	Anuario de Derecho Civil
APDC.....	Asociación de Profesores de Derecho Civil
Art. (arts.)	Artículo (artículos)
CC.....	Código Civil
Coord.	Coordinador
CSIC	Consejo Superior de Investigaciones Científicas
Dir.	Director
Núm.	Número
NUL.....	Revista Electrónica Nulidad
p.	Página
RCDI.....	Revista Crítica de Derecho Inmobiliario
RGD.....	Revista General del Derecho
RGLJ.....	Revista General de Legislación y Jurisprudencia
ss.	Siguientes
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
SAP.....	Sentencia Audiencia Provincial
TRLGDCU ...	Texto Refundido Ley General de la Defensa de Consumidores y Usuarios
t.	Tomo

Vid. Véase

RESUMEN DEL TRABAJO

El saneamiento por vicios ocultos es, entre otros, uno de los aspectos del contrato de compraventa que mas cuestiones suscita tanto en la doctrina científica como, sobre todo, en la práctica de los Tribunales. El presente trabajo ha sido estructurado en torno a cuatro ejes fundamentales: En primer lugar, la noción de vicio y sus características (oculto, preexistente y grave). En segundo lugar, el fundamento y naturaleza de las acciones redhibitoria y estimatoria, analizando los requisitos, presupuestos y plazo de ejercicio de cada una de ellas. En tercer lugar, la problemática relación entre el ejercicio de las acciones generales de anulación por error e incumplimiento (doctrina Jurisprudencial del *aliud pro alio*) y las acciones edilicias. Por último, un estudio comparativo entre la actual regulación del saneamiento por vicios ocultos ubicada en el Código Civil y la recogida en la nueva Propuesta del mismo. Se trata, en definitiva, de un Trabajo de Fin de Grado en el que se ha profundizado en los problemas teóricos que plantea esta institución, sin descuidar cuestiones prácticas analizando la más reciente Jurisprudencia recaída sobre la materia.

Palabras clave: compraventa, saneamiento por vicios ocultos.

ABSTRACT

The latent defects sanitation is, among others, one of the aspects of the sales contract that generates more issues, both in the scientific doctrine and, mainly, in the practice at Courts. This essay has been structured around four elementary axis: The notion of defect and its characteristics (hidden, preexisting and serious); the basis and nature of the crippling and positive actions, analyzing the requirements, budgets and terms of execution for each one; the issue connection between the execution of general actions of cancellation by error and breach (jurisprudential doctrine of the *aliud pro alio*) and the building actions; and, finally, a comparative study between the current regulation of the latent defects sanitation incorporated in the Civil Code and the one

incorporation of a new Proposal in it. This is, ultimately, a Final Degree Essay in which I have extended the theoretical issues this institution propounds, without neglecting the practical aspects, and by the analysis of the latest updated befallen jurisprudence on this subject.

Key words: sale, latent defects sanitation.

OBJETO DEL TRABAJO

El objeto del presente trabajo de investigación no es otro que abordar el análisis del saneamiento por vicios ocultos en el contrato de compraventa. Con él se pretende llevar a cabo un estudio tanto de carácter dogmático como práctico, incidiendo de manera especial en la naturaleza jurídica y ámbito de aplicación de ésta institución regulada en nuestro Código Civil.

El saneamiento por vicios ocultos actúa como garantía frente a la insatisfacción del interés del comprador. Por ello, para el vendedor se constituye en una obligación en la medida en que, después de haberse llevado a cabo la entrega de la cosa y, por lo tanto, el cumplimiento, no por ello ha quedado satisfecho el interés del comprador. La presencia de defectos ocultos o vicios impide tal satisfacción, por lo que el vendedor se hace merecedor de responsabilidad.

La institución estudiada en este trabajo ostenta un enorme contenido económico y es aplicable a todas aquellas situaciones donde el saneamiento por vicios ocultos está presente. Sin duda, el saneamiento es una institución aplicable a todos los contratos onerosos, si bien es cierto que donde adquiere mayor relevancia es en el contrato de compraventa. De no existir esta figura, se provocaría un enorme desequilibrio económico y, desde la óptica del comprador, actúa como un mecanismo que evita unas consecuencias económicas desfavorables. Es, entre otros motivos, por todo ello por lo que se consideró interesante la realización de éste Trabajo de Fin de Grado.

A través de este Trabajo de Fin de Grado, se realiza un estudio de la institución del saneamiento por vicios ocultos en el contrato de compraventa, pretendiendo con ello:

- Identificar su regulación en el Código Civil.
- Reflexionar sobre la interpretación que doctrina y Jurisprudencia realizan sobre la institución.
- Analizar los diferentes aspectos de las acciones dimanantes del saneamiento, como son la acción redhibitoria y estimatoria.
- Abordar la problemática relación entre las acciones edilicias y las acciones generales de anulación por error e incumplimiento.

- Realizar un breve estudio acerca de la doctrina Jurisprudencial del *aliud pro alio*.
- Poner de manifiesto los puntos en común y discordantes entre la regulación del saneamiento por vicios ocultos en el Código Civil y la contenida en la nueva Propuesta de Código Civil.

Para finalizar, se ponen de manifiesto las conclusiones extraídas del estudio de los diferentes apartados en los que se estructura éste Trabajo de Fin de Grado.

METODOLOGÍA UTILIZADA

El inicio de la andadura para la elaboración de este Trabajo de Fin de Grado descansa principalmente en la figura del tutor, persona experimentada en el ámbito de la investigación académica que aconseja, inspira y dirige al alumno en todas y cada una de las diferentes etapas que lo componen, las cuales se detallan a continuación:

PRIMERA.- El primer paso para poder llevar a cabo la realización del Trabajo ha sido el de concertar con el tutor diferentes entrevistas personales para poder seleccionar el tema sobre el que poder trabajar, llegando a un equilibrio entre las propuestas del alumno y del tutor con el objeto de obtener, en la medida de lo posible, una producto final de buen tono académico.

SEGUNDA.- Llevar a cabo una exhaustiva recopilación, revisión, comprensión y análisis de material, acudiendo a una seleccionada bibliografía de autores cuyo parecer podría solventar dudas personales del alumno. La búsqueda bibliográfica se ha centrado, principalmente, en obras de Derecho Civil relacionadas con la institución estudiada, las cuales han sido proporcionadas por la Biblioteca de la Facultad de Derecho, por el Área de Derecho Civil y, de manera personal, por el tutor del alumno que suscribe estas palabras. Del mismo modo, se ha recopilado información y documentación a través de revistas de Derecho Civil, tales como Anuario de Derecho Civil, Actualidad Civil o Revista General de Legislación y Jurisprudencia, entre otras, obteniéndose la mismas principalmente en la Biblioteca de la Facultad de Derecho y a través de la pagina web Dialnet (www.dialnet.unirioja.es).

TERCERA.- Así mismo, se ha prestado especial atención a la búsqueda de Jurisprudencia actualizada, tanto del Tribunal Supremo como de diferentes Audiencias Provinciales, sobre la temática escogida. Para esta labor han sido de gran ayuda tanto bases de datos legales como Jurisprudenciales como CENDOJ (www.cendoj.es) y Westlaw (www.westlaw.es).

CUARTA.- Identificación de los objetivos que se pretenden cumplir con la elaboración del presente Trabajo. Discusión sobre el índice y estructura del mismo con el tutor, concluyendo con la elaboración de un esquema definitivo de trabajo que fuese capaz de sistematizar el extenso cúmulo conceptual de la materia bajo dos premisas fundamentales: sencillez en la exposición y presentación de una temática de carácter progresivo que desemboque de manera natural en las conclusiones.

QUINTA.- Desarrollo del trabajo conforme el esquema elaborado, siguiendo las instrucciones del tutor y remitiendo periódicamente al mismo los distintos avances efectuados para detectar los defectos tanto de forma como de contenido, con el fin de realizar las oportunas modificaciones y completar diferentes apartados que habían quedado poco desarrollados o incluso olvidados.

SEXTA.- Una vez realizadas las pertinentes modificaciones en el Trabajo con arreglo a las observaciones hechas por el tutor, se elaboran el apartado de conclusiones con el objeto de ofrecer una visión personal y reflexiva acerca de las cuestiones más interesantes sobre la temática escogida, que no es otra que la institución del saneamiento por vicios ocultos en el contrato de compraventa.

Por último, es necesario destacar la labor efectuada por mi tutor, este trabajo no habría salido adelante sin sus consejos y apoyo. Este alumno desea mostrar su más sincero agradecimiento por la completa disponibilidad para facilitar material, aportar sugerencias e ideas, realizar correcciones y, en general, por su rigor profesional y trato humano. Gracias Marta.

I. INTRODUCCIÓN

En nuestro Código Civil (en adelante CC), junto con el deber de entrega de la cosa, pesa sobre el vendedor la obligación de saneamiento por vicios ocultos. Así, conforme a lo establecido en la primera parte del art. 1484 CC: “El vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se la destina, o si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella...”. Ante esta postulación, no cabe duda de que el precepto contempla un mecanismo de protección para la parte compradora, en la medida en que la presencia de defectos o vicios ocultos en la cosa vendida impide la satisfacción de su interés.

El saneamiento por vicios ocultos se encuentra regulado en sede de compraventa. Si bien su ámbito de aplicación no se ve circunscrito a dicho contrato¹, asimismo se deduce del art. 638 CC, relativo al contrato de donación², o del art. 1553 CC encuadrado en sede de arrendamiento³.

En esta medida, cabe destacar que el saneamiento por vicios ocultos es una institución de enorme contenido económico debido a la multitud de contratos de carácter oneroso que se celebran en el tráfico jurídico patrimonial. Por ello, la inexistencia de semejante figura provocaría un enorme desequilibrio económico entre las partes que intervienen en una relación contractual.

Para que sea posible llevar a cabo el saneamiento y por ende, el reequilibrio de las prestaciones para las partes contratantes, el vicio que afecta a la cosa debe ser: 1. Preexistente, es decir, que ese vicio en la cosa exista antes o sea concomitante a la

¹ A título de ejemplo en la STS 21 de julio de 2011 (RJ 2011/5439) el objeto del proceso se refiere a una compraventa de acciones de una sociedad titular de una concesión administrativa de explotación de un puerto deportivo, pretendiéndose por los compradores de las acciones una reducción del precio por no figurar en el balance el dato contable de haberse reducido la duración de la concesión del año 2031 al año 2018, y ser de aplicación una estipulación contractual que permite la alteración del precio cuando concurra la anomalía consistente en una diferencia sustancial entre los balances de la entidad y la realidad económica de la misma, a lo que se objeta que la circunstancia era conocida por los compradores al tiempo de perfeccionarse el contrato.

² El art. 638 CC establece que “el donatario se subroga en todos los derechos y acciones que en caso de evicción correspondieran al donante. Este en cambio no queda obligado al saneamiento de las cosas donadas salvo si la donación fuere onerosa en cuya responderá el donante de la evicción hasta la concurrencia del gravamen”.

³ El art. 1553 CC preceptúa que “son aplicables al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre saneamiento contenidas en el título de la compraventa”.

perfección del contrato. 2. Oculto, esto es, que no esté a la vista y pueda ser fácilmente reconocible por el comprador. 3. Grave, el vicio debe tener tal relevancia que hagan a la cosa impropia para el uso que se la destina o que disminuya su utilidad de tal modo que el comprador, de haberlo sabido, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella.

Por otro lado, el vendedor que enajena la cosa en la que se alberga el vicio, con las características anteriormente mencionadas, es responsable frente al comprador de manera objetiva, es decir, deberá responder por los vicios o defectos de la cosa que venda aunque los ignore.

Dándose estos requisitos como norma general, el comprador puede salvar ese desequilibrio en las prestaciones del contrato provocadas por el vicio a través de las llamadas acciones edilicias reguladas en el art. 1486 del CC. Así, puede el comprador optar entre la acción redhibitoria que le permite el desistimiento del contrato, lo que conlleva la devolución de las prestaciones por las partes imponiéndosele a su vez al vendedor el abono de los gastos del contrato; y la *actio quanti minoris* que posibilita al comprador una rebaja proporcional en el precio, atendida la entidad del vicio, determinándose a juicio de peritos. A ello se suma una indemnización por daños perjuicios en los casos en los que el vendedor actúe de mala fe si opta por el desistimiento.

II. EL CONCEPTO DE VICIO OCULTO

1. CUESTIONES PREELIMINARES

A la hora de acercarnos a la noción de vicio oculto contenida en nuestro Código Civil necesariamente tenemos que partir de la existencia de dos concepciones doctrinales a las que denominaremos, respectivamente, noción conceptual y noción funcional. A su análisis se dedican las líneas que siguen.

2. LA NOCIÓN DE VICIO

La doctrina que sostiene la noción conceptual de vicio oculto distingue dos partes en el enunciado del primer inciso del art. 1484 CC⁴:

a) una, en la que se contendría la definición de vicio, englobando en ella los “defectos que tuviere la cosa vendida”.

b) Otra, en la que se formularía el requisito de la gravedad del vicio, a cuya concurrencia se subordinaría la posibilidad de que el comprador pudiera demandar la rescisión del contrato o la reducción proporcional del precio, lo que solo tendría lugar cuando los defectos de la cosa la hicieran impropia para el uso que se destina o disminuyeran de tal modo este uso, que de haberlos conocido el comprador, no la habría comprado o habría dado menos precio por ella”.

La noción conceptual predica “un concepto de vicio, con validez general, que atiende al uso normal al que la cosa vendida se destina en el tráfico jurídico, haciéndose abstracción de los concretos propósitos perseguidos por el comprador al celebrar el contrato, los cuales son tomados en cuenta a posteriori, esto es, una vez constatada la concurrencia del vicio, para determinar si este tiene la suficiente entidad para justificar el ejercicio de las acciones edilicias⁵”.

Un ejemplo nos puede valer para entender mejor esta noción de vicio. Pensemos en un coche antiguo con un sistema de frenos defectuoso. Según la noción conceptual de vicio, tal coche adolecería de un vicio ya que tiene un defecto que lo hace inhábil para su destino normal, que es el de circular. Ahora bien, el comprador no podría ejercitar las acciones edilicias si la finalidad para la cual adquirió el coche no era la de circular con él, sino simplemente la de incorporarlo a su colección. En este caso, el vicio

⁴ Partidarios de una noción conceptual de vicio oculto se muestran, entre otros, BADENES GASSET, R.: *El contrato de compraventa*, Bosch, Barcelona, 1979, p. 696-701. El autor incardina el concepto de vicio en los defectos que dificulten el normal uso de la cosa, de suerte que la ausencia en la misma de una cualidad específicamente prevista en el contrato daría lugar al ejercicio de las acciones de incumplimiento reguladas en el art. 1124 CC, puesto que ha habido un defectuoso cumplimiento en lo que a la obligación de entrega se refiere. Para MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ (en “Compraventa y permuta”, en MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C., DE PABLO CONTRERAS, P., PARRA LUCÁN, M. A., PÉREZ ÁLVAREZ, M. A.: *Curso de Derecho Civil (II), Derecho de Obligaciones*, Colex, Madrid, 2014, p. 541) el vicio de la cosa vendida supone que esta presenta anomalías respecto de otras de la misma especie. De esta manera, quedarían fuera de ese concepto los supuestos de falta de aptitud de una cosa en sí mismo perfecta, esto es, que no presenta deterioros, para la finalidad que fue adquirida, en este caso estaríamos ante un caso de incumplimiento por entrega de cosa distinta a la pactada o *aliud pro alio*. En el mismo sentido, SERRANO ALONSO E., SERRANO GOMEZ E.: “Los contratos en particular”, en SERRANO ALONSO, E., SERRANO GOMEZ, E.: *Manual de Derecho de obligaciones y contratos*, Edisofer, Madrid, 2014, p. 50-51.

⁵ DE VERDA Y BEAMONTE, J.R.: *Saneamiento por vicios ocultos. Las acciones edilicias*, Aranzadi, Pamplona, 2009, p. 25.

no sería grave ya que no puede decirse que haga el automóvil impropio para el uso que se destina o que de haberlo conocido el comprador, no lo habría comprado o habría dado menos precio por él.

3. NOCIÓN FUNCIONAL

Por su parte, la tesis que defiende el concepto funcional de vicio oculto⁶ interpreta el primer inciso del art.1484 CC entendiendo que, cuando la norma exige que los defectos de la cosa vendida la hagan impropia para el uso que se destina o que disminuyan de tal modo este uso, que de haberlos conocido el comprador, no la habría comprado o habría dado menos precio por ella, no está acogiendo el requisito de la gravedad que deba concurrir en el vicio a fin de que el comprador pueda ejercitar las acciones edilicias, sino que está suministrando la definición misma del vicio, la cual se integra por dos elementos que se hallan en relación causa efecto: el defecto y la impropiedad de la cosa.

En este sentido, se afirma que la inutilidad absoluta de la cosa existe cuando los defectos la hacen impropia para el uso a que se la destina. No se exige que sea inútil para todo uso a que pueda destinarse, sino a aquel uso exclusivamente al que se la destina, y cuando se refiere a la menor utilidad de la cosa. Dicho de otro modo, que el defecto que permite exigir al vendedor el saneamiento es aquel que afecta al uso especial de la cosa a que el comprador la destina o se proponía destinarla, aunque la cosa fuese perfectamente apta para utilizarla de otro modo distinto. Ahora bien, el carácter subjetivo de la apreciación y calificación de la utilidad de la cosa comprada no

⁶ Se muestran a favor de esta noción funcional, entre otros, BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO (en “La naturaleza de las acciones redhibitoria y estimatoria en la compraventa”, *ADC*, núm. 4, 1969, p. 819) oponiéndose a la tesis que diferencia vicio y ausencia de cualidad. De este modo, sostiene que cualidad y vicio contemplan la misma realidad desde una visión positiva y negativa, respectivamente. Así, considera que cualquier cualidad “podrá designarse también como la presencia de un vicio y, viceversa, cualquier vicio podrá designarse también como la ausencia de una cualidad. No existe pues base para distinguir entre cualidades y vicios”. En esta misma línea FENOY PICÓN (en *Falta de conformidad e incumplimiento en la compraventa: Evolución del ordenamiento español*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1996, p. 187) señala que considera correcto que el Tribunal Supremo emplee, para determinar la afectación en la utilidad de la cosa como consecuencia de un vicio, un criterio objetivo y subjetivo, otorgando primacía al segundo, siempre que esa utilidad se deduzca expresa o tácitamente del contrato celebrado. En idéntico sentido, MORALES MORENO, A.M.: “El alcance protector de las acciones edilicias”, *ADC*, núm. 3, 1980, p. 652.

puede dejarse al arbitrio del comprador de manera que, una vez consumada la compraventa, quiera rescindirla por supuesta inutilidad o deficiencia de la cosa para aplicarla al fin determinado. Por ello, es preciso probar que la cosa se compró para ser destinada a ese uso concreto y específico esa aplicación, por haberse expresado, bien sea por presunciones fundadas en el negocio a que se dedica el comprador o por otras equivalentes; pues, de otro modo, el vendedor, al consentir la celebración del contrato carecería de seguridad de que la cosa vendida aceptada como buena no sería más tarde rechazada por defectuosa⁷.

En consecuencia, y siguiendo con el ejemplo anteriormente citado, si el vendedor de un coche antiguo, que el comprador adquiere para su colección, no responde por el defecto en su sistema de frenos no es porque, como afirman los defensores de la noción conceptual, no concurra el requisito de la gravedad, sino, simplemente, porque tal defecto no es un vicio, ya que el adquirente no ve frustradas las expectativas en atención a las cuales concluyó el contrato, que son las de obtener una pieza de colección y no un automóvil con el que circular.

Esta noción funcional, que tiene un predicamento mayoritario en la actual doctrina científica, conduce a una visión amplia de vicio, capaz de abarcar todos los defectos que frustran las razonables expectativas del comprador respecto al uso al que puede destinar la cosa vendida, incluyendo los que resultan de la ausencia en ella de una cualidad especialmente prevista al tiempo de celebración del contrato⁸.

III. EL CARÁCTER OCULTO DEL VICIO

1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

⁷ BORRELL Y SOLER, A.: *El contrato de compraventa según el Código Civil español*, Bosch, Barcelona, 1952, p. 146-147.

⁸ Merece la pena señalar cómo el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, en adelante TRLGDCU, en los apartados b) y c) del art.116.1 acoge ambas posturas, tanto la conceptual como la funcional. De este modo, para que un producto vendido a un consumidor sea conforme al contrato debe ser apto para los usos a que ordinariamente se destinan los productos del mismo tipo y, además, debe ser apto para cualquier uso especial requerido por el consumidor y usuario cuando lo haya puesto en conocimiento del vendedor en el momento de celebración del contrato, siempre que éste haya admitido que el producto es apto para dicho uso.

El carácter oculto del vicio es un requisito incuestionable que se desprende del art.1484 CC. Diferentes pronunciamientos judiciales han ido precisando el sentido en que debe entenderse este requisito⁹, de manera que el vicio no será oculto cuando: 1. Sea manifiesto o este a la vista, en este caso se presume que el comprador tuvo conocimiento de él antes de la celebración del contrato, lo que habrá tenido su repercusión en la fijación del precio. 2. Sea reconocible por un perito usando una mínima diligencia. 3. Sea conocido por el comprador al tiempo de la conclusión del contrato.

En consecuencia, para eximirse de responsabilidad, el vendedor no ha de probar que el comprador conoció el vicio que invoca¹⁰, sino que basta con que demuestre que cualquier comprador profano hubiera podido percibir la existencia de dicho vicio mediante un examen superficial de la cosa¹¹.

2. CASUÍSTICA JURISPRUDENCIAL

A continuación, se examinarán, de manera sucinta, diferentes fallos judiciales, en los cuales el objeto del litigio pivotaba en torno a la calificación de un vicio considerado como oculto o manifiesto.

1.2.1 Vicios considerados como manifiestos

⁹ La SAP Ciudad Real 21 de octubre de 1998 (AC 1998/7912), fundamento de derecho segundo, confirma que el carácter oculto del vicio significa que “no es posible advertirlo con una simple inspección de la cosa del modo en que es corriente hacerlo en las operaciones de compraventa de la clase de cosas de que se trate”. Concretamente, consideró oculto el defecto que afectaba a un automóvil porque el mismo no pudo ser apreciado por los compradores, siendo necesario revisar el motor para detectarlo.

¹⁰ Para LLÁCER MATA CÁS (en *El saneamiento por vicios ocultos en el Código Civil: su naturaleza jurídica*, José María Bosch, Barcelona, 1992, p. 116) si el conocimiento del vicio significa conocimiento del perjuicio y del enriquecimiento de la otra parte deberá interpretarse como una donación. Nos hallaremos en este caso ante un negocio mixto *cum donazione*. Se trata de un negocio típicamente oneroso, que no cumple la función económica que le es propia y que, sin embargo, no da lugar a las normas de saneamiento. Se trata, ciertamente, de un negocio objetivamente lesivo. Pero no es posible el ejercicio de las acciones de saneamiento porque desaparece su fundamento: el comprador conoce, y por lo tanto acepta, el enriquecimiento del vendedor.

¹¹ DE VERDA Y BEAMONTE, J.R.: *Saneamiento por vicios ocultos...*, 2009, p. 93.

La STS de 24 de febrero de 2006 calificó como manifiesto el vicio consistente en una supuesta falta de salubridad y escasez de agua para el riego de una finca, que el comprador había explotado durante once meses en virtud de un contrato de arrendamiento¹².

La STS de 18 de marzo de 2004 confirmó la sentencia recurrida, que había desestimado la acción estimatoria, ejercitada por los compradores de una vivienda situada en un inmueble construido con cemento aluminoso, por considerar que este defecto, que afectaba a un conjunto de bloques “era público y notorio” y perfectamente visible para cualquiera que viajara en la línea de cercanías que pasaba cerca de los edificios, que ofrecían “un aspecto en conjunto bastante deplorable”, existiendo, además “pancartas, pintadas, carteles, todos ellos alusivos a la existencia del problema. Y en una magnitud que nadie podría evitar conocer solo aproximándose al lugar”¹³.

La STS de 29 de julio de 1999 desestimó la demanda en que el comprador de una vivienda en la que existía un pozo negro, a través del cual se realizaba la evacuación de las aguas residuales, había ejercitado la acción redhibitoria, porque tal pozo negro era perfectamente visible a seis metros de la casa, de modo que no podía ser calificado como oculto¹⁴.

La SAP de Badajoz de 13 de febrero de 1997 estimó que no podía ser reputado vicio oculto la producción de ruidos y vibraciones en la vivienda adquirida, originados por la música de una discoteca colindante, porque existieron indicios, más que razonables, de que los actores “debían de conocer o, cuanto menos, suponer la excesiva emisión de ruidos de la discoteca”, ya que residieron durante algún tiempo a escasos metros de ella¹⁵.

1.2.2 Vicios considerados como ocultos

La STS de 22 de febrero de 2007 entendió que eran un vicio oculto las galerías subterráneas de los edificios adquiridos, que formaban parte de un refugio antiaéreo de

¹² STS de 24 de febrero de 2006 (RJ 2006/1563), fundamento de derecho segundo.

¹³ STS de 18 de marzo de 2004 (RJ 2004/1904), fundamento de derecho tercero.

¹⁴ STS de 29 de julio de 1999 (RJ 1999/5722), fundamento de derecho primero.

¹⁵ SAP de Badajoz de 13 de febrero de 1997 (AC 1997/346), fundamento de derecho quinto.

la época de la guerra civil, haciendo suyo el argumento de la sentencia recurrida, de que era imposible que en el momento de la perfección del contrato el comprador hubiera podido conocer de su existencia¹⁶.

La STS de 25 de septiembre de 2003 calificó como ocultos los vicios del casco y de los motores de la embarcación vendida, que habían sido disimulados con una oportuna capa de pintura, dada a la nave antes de la celebración del contrato¹⁷.

La SAP de Barcelona de 19 de enero de 1999 reputó vicio oculto la circunstancia de que el edificio donde se ubicaba el piso comprado había sido construido con cemento aluminoso, a pesar de que los adquirentes habían visitado el inmueble acompañados por familiares, albañiles y pintores, “pues ni el simple contacto visual permite detectar el cemento aluminoso, ni la cualificación profesional de los visitantes les concede tomar sospecha sobre el mismo¹⁸”.

La SAP de Murcia de 3 de abril de 1998 consideró ocultos los vicios que afectaban a un vehículo de segunda mano, los cuales dieron lugar a una avería en el motor del mismo, dos meses después de su venta, lo que se calificó como “un síntoma inequívoco del excesivo uso y desgaste al que había sido sometido” por el propietario anterior, quizás al haberlo destinado a taxi o al haberlo utilizado en labores de representación. Afirma la Audiencia que tales anomalías “no eran conocibles por la compradora por el examen y circulación con la duración que ordinariamente supone la prueba del mismo¹⁹”.

IV. REQUISITO DE LA GRAVEDAD DEL VICIO

1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

El segundo de los requisitos que debe poseer la cosa en orden a incluirla en el ámbito de aplicación del art. 1484 CC tal y como se desprende de la redacción del mismo, es el de la gravedad del vicio oculto. Entendiendo por tal, aquel vicio que la

¹⁶ STS de 22 de febrero de 2007 (RJ 2007/1477), fundamento de derecho tercero.

¹⁷ STS de 25 de septiembre de 2003 (RJ 2003/ 6444), fundamento de derecho primero.

¹⁸ SAP de Barcelona de 19 de enero de 1999 (RGD 1999, pg. 11902), fundamento de derecho cuarto.

¹⁹ SAP de Murcia de 3 de abril de 1998 (JUR 1998/98825), fundamento de derecho segundo.

haga impropia para el uso a que se la destina, o bien que, disminuyan de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido, o habría dado menos precio por ella.

La gravedad no es sino la expresión del perjuicio económico que causa el vicio, perjuicio que se aprecia a través de la aptitud que presenta la cosa para que pueda desempeñar su uso normal en el tráfico patrimonial, o bien el uso pactado por las partes. En efecto, de esta manera, podemos decir que el requisito de la gravedad está íntimamente relacionado con el concepto de utilidad: la cosa no puede ser destinada al uso que le es propio²⁰.

La pérdida o disminución de la utilidad son los parámetros que permiten valorar la gravedad del defecto. Una disminución de la utilidad trae aparejada, siempre, una laminación del valor, que puede ser más o menos importante, pero siempre relevante si resulta afectada la utilidad. Así pues, la utilidad es, en el ámbito del saneamiento por vicios ocultos, el criterio de medición de la gravedad.

La exigencia del requisito de la gravedad derivada de los vicios relevantes del art. 1484 CC se encuentra arraigada de una manera muy firme en prácticamente la totalidad de la doctrina científica española²¹. Sin embargo, se ha de precisar que el Código Civil adopta un criterio subjetivo, es decir, el vicio será redhibitorio si el comprador de haberlo conocido no hubiese adquirido la cosa, o hubiera dado menos precio por ella; sin embargo, la doctrina²² postula la utilización de un criterio objetivo empleando para ello como módulo de ponderación lo que habría hecho un comprador

²⁰ En este sentido se pronuncia, LLÁCER MATAACÁS, M.R.: *El saneamiento por vicios ocultos...*, 1992, p. 118.

²¹ Resultan sumamente expresivas las palabras de MANRESA Y NAVARRO (en *Comentarios al Código Civil Español*, t. x, 1910, p. 208-209) al afirmar que el vicio “ha de constituir, como las mismas palabras del Código lo están indicando, un defecto, una imperfección en la cosa, y un defecto de tal naturaleza, que entrañe cierta importancia, pues una imperfección cualquiera, un defecto de poca monta, carece de entidad para dar lugar a la redhibición”. Del mismo modo, GARCIA CANTERO (en “Comentario a los arts. 1484 a 1490 CC” en DÍAZ ALABART, S., BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R. (Dir.): *Comentario al Código Civil y Compilaciones Forales*, Edersa, Madrid, 1991, p. 373-374) sostiene que “no basta con que el comprador se limite a afirmar que, de serle conocido el vicio o defecto, no hubiera comprado la cosa o que, no hubiera hecho por ese precio, sino que ha de probar que la disminución en la utilidad es importante”. Vid., en idéntico sentido, MORALES MORENO, A.M.: “Comentario a los arts. 1484 y ss.” en *Comentario del Código Civil*, 1991, p. 957.

²² Así lo confirman, entre otros, PEÑA LÓPEZ, F.: “Comentario a los arts. 1484 y ss. del Código Civil”, en BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R. (Dir.): *Comentarios al Código Civil*, Aranzadi, Pamplona, 2013, p. 1999; MORALES MORENO, A.M.: “Comentario a los arts. 1484 y ss.” en BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R., DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN, L., SALVADOR CODERCH, P. (Dir.): *Comentario del Código Civil*, t. II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991, p. 956- 957.

medio ideal-objetivo aplicando al art.1484 CC la figura general del buen padre de familia.

2. SENTIDO DE LA EXIGENCIA DEL REQUISITO DE LA GRAVEDAD

1.2.1 Explicación a partir de la noción conceptual de vicio

Me parece interesante abordar el análisis del requisito de la gravedad teniendo en cuenta la noción conceptual de vicio detallada anteriormente. En este sentido, como sostiene DE VERDA Y BEAMONTE, en base a este criterio “para calificar un defecto como vicio se atiende a un criterio puramente abstracto, cual es el de la incidencia de dicho defecto sobre el uso normal o habitual de la cosa vendida. Por lo tanto, es perfectamente posible que sea calificado como vicio, un defecto, que, si bien hace la cosa inútil para su normal destino en el tráfico jurídico, en cambio, no impide o menoscaba el concreto uso para el que el comprador la adquirió²³”.

Con un ejemplo podremos entender mejor este concepto. De esta manera, el comprador que adquiere un vehículo con el sistema de frenos averiado, no para circular con él, sino para incorporarlo a su colección, no podrá ejercitar las acciones edilicias (reguladas en el art. 1486 CC), esto es, la rescisión del contrato o solicitar una reducción en el precio, ya que el vicio no impide destinar al automóvil para el uso que se adquirió, el cual no es otro que unirlo a su colección.

De las consideraciones expuestas podemos deducir que, si bien concurre un vicio en la cosa, éste no tiene la suficiente gravedad como para poder ejercitar las acciones edilicias²⁴. En este sentido, la gravedad interpretada a través de la noción conceptual actúa como parámetro para negar relevancia a defectos que merecen la

²³ DE VERDA Y BEAMONTE, J.R: *Saneamiento por vicios ocultos*...., 2009, p. 136.

²⁴ Ello a diferencia con lo estipulado en el art. 114 del TRLGDCU a cuyo tenor: “El vendedor está obligado a entregar al consumidor y usuario productos que sean conformes con el contrato, respondiendo frente a él de cualquier falta de conformidad que exista en el momento de la entrega del producto.” De esta manera, el referido precepto no exige que la falta de conformidad con el producto tenga un carácter grave, pudiendo el consumidor ejercitar las acciones pertinentes contenidas en el referido cuerpo legal, incluso cuando la falta de conformidad sea de escasa importancia.

calificación de vicio, pero que no impiden al comprador extraer las utilidades de la cosa que razonablemente esperaba conforme al destino que él mismo eligió.

1.2.2 Explicación a partir de la noción funcional de vicio

Siguiendo con el requisito de la gravedad y entendido el sentido de vicio en relación con la noción funcional del mismo, éste ha de tener un sentido diferente al expuesto conforme al criterio conceptual.

Ciertamente, en este caso, el requisito de la gravedad no se utiliza como parámetro para valorar si un concreto vicio impide o dificulta el concreto uso al que el comprador va a destinar la cosa vendida, porque si ello no es así, el defecto no se considerará vicio, no se podrán ejercitar las acciones edilicias, y por ende, el vendedor no responderá por él.

Por tanto, y siguiendo con nuestro ejemplo, si se compra un vehículo antiguo con la finalidad de incorporarlo a una colección, y se descubre que su sistema de frenos se encuentra en mal estado, el comprador no podrá ejercitar las acciones edilicias, pero no porque sea un vicio en el que no concurre el requisito de la gravedad, sino porque ese defecto no merece, tan siquiera, la calificación de vicio en el sentido del art. 1484 CC, pues el automóvil se adquirió con la finalidad de ser coleccionado y no la de circular con él.

Ahora bien, cabe señalar que la explicación del requisito de la gravedad a partir de la noción funcional de vicio cuenta con tesis enfrentadas dentro de la doctrina española. De esta manera, para MORALES MORENO, la gravedad actúa como presupuesto para el ejercicio de las acciones edilicias (tanto redhibitoria, como estimatoria), exigiendo que el vicio tenga cierta relevancia, y en ese sentido la tienen si hacen la cosa impropia para el uso que se destina, o si disminuyen de tal modo ese uso, que de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella²⁵.

²⁵ MORALES MORENO, A.M.: “El alcance protector de las acciones edilicias”, *ADC*, núm. 3, 1980, p. 633.

En cambio, DE VERDA Y BEAMONTE sostiene que el requisito de la gravedad habría que situarlo en su correspondiente ámbito, que no es otro que el de las condiciones para el ejercicio de la acción redhibitoria, exclusivamente, siendo graves aquellos vicios que hacen a la cosa impropia para el uso al que se la destina o disminuyen ese uso de tal modo, que de haberlos conocido, el comprador no la habría adquirido. De esta manera, el propio autor sitúa la gravedad como presupuesto para el ejercicio de la acción redhibitoria, cuya finalidad es la posibilidad por parte del comprador de rescindir el contrato, excluyendo de esta manera los vicios, que de haber sido conocidos por el comprador, no le habrían disuadido de adquirirla sino que simplemente habrían hecho que diese menos precio por ella, vicios estos últimos que no permiten ejercitar la acción redhibitoria, pero si la estimatoria pudiéndose solicitar una rebaja proporcional en el precio a juicio de peritos²⁶.

Bajo mi punto de vista, si se atribuye la gravedad del vicio como requisito, no solo para el ejercicio de la acción redhibitoria, sino también para la estimatoria, el comprador no podría solicitar ni siquiera la reducción del precio, llegando de esta manera, a mi modo de ver, a una solución injusta, pues el comprador tendría que soportar el riesgo de que la cosa tenga defectos, si bien no de la suficiente gravedad como para rescindir el contrato, utilizando la acción redhibitoria, pero sí para permitirle una rebaja en el precio.

Para finalizar, considero de la lectura del art.1484 CC que el ejercicio de la acción redhibitoria se ha de utilizar para los casos en que los defectos de la cosa la hagan impropia para el uso que se la destina, o disminuyan ese uso de tal modo que de haberlos conocido el comprador no la hubiera adquirido, dejando la acción estimatoria para el último de los casos, el cual es que los vicios en la cosa disminuyan el uso en ella de tal modo que el comprador hubiera dado menos precio por ella²⁷.

²⁶ DE VERDA Y BEAMONTE, J.R.: *Saneamiento por vicios ocultos*..., 2009, p. 138.

²⁷ De esta manera, GONZALEZ POVEDA (en "Comentario a los arts.1484 y ss." en SIERRA GIL DE LA CUESTA, I. (Coord.): *Comentario del Código Civil*, Bosch, Barcelona, 2006, p. 566-567) recoge la distinción del supuesto de hecho de las acciones redhibitoria y estimatoria, diciendo que de los términos legales resultan dos clases de defectos: los que hacen la cosa inútil, que son propiamente los redhibitorios, y los que menguan su utilidad que puede ser inferior a la normal y solo permiten una rebaja proporcional en el precio.

3. DIFERENCIA ENTRE VICIO RELEVANTE Y VICIO REDHIBITORIO

En conexión con lo expuesto, la opción que faculta al comprador el art. 1486.I CC es la de solicitar la rescisión del contrato o la reducción del precio siempre que concurra el requisito de la gravedad en el vicio. En el caso de que el vicio no sea grave, a mi juicio, el comprador no debe quedar privado de toda protección, concediéndosele en este caso la posibilidad de demandar una reducción en el precio a través de la acción estimatoria o *quantum minoris*²⁸.

De tal manera que creo que debe distinguirse entre vicio relevante y vicio redhibitorio, situando el requisito de la gravedad a este último:

En consecuencia, será vicio relevante todo defecto acorde a la definición del art. 1484 CC y que reúna los requisitos de ser oculto y de preexistir al tiempo de la perfección del contrato.

Por el contrario, será vicio redhibitorio aquel que además de ser oculto y preexistente, sea grave, por hacer a la cosa impropia para el uso que se la destina o por disminuir de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido²⁹.

El vicio relevante permite al comprador solicitar una reducción del precio a juicio de peritos, en cambio cuando en ese vicio concurra el requisito de la gravedad será considerado como vicio redhibitorio y en consecuencia el comprador podrá optar entre ejercer la acción redhibitoria o la estimatoria de acuerdo con el art. 1486.I CC³⁰.

²⁸ Tesis compartida por MORALEJO IMBERNÓN (en “Contratos con finalidad traslativa de dominio” en BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R. (Dir.): *Tratado de contratos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2009, p. 1806) quien considera “incontestable que existe una contradicción entre los arts. 1484 CC y 1486.I: si el primero exige el principio de gravedad del vicio en aras de la seguridad jurídica, no tiene sentido que el segundo contemple ambas alternativas”.

²⁹ SERRANO CHAMORRRO (en *Entrega de cosa distinta a la pactada*, Aranzadi, Pamplona, 2006, p. 190) comentando el art.1484 CC, sostiene que “el Código establece dos grados de defectos en consecuencia: los que hacen la cosa inútil y los que menguan su utilidad. Los primeros se llaman redhibitorios y los que no impiden en absoluto prestar su utilidad y solo permiten una rebaja proporcional del precio en la venta no son redhibitorios”.

³⁰ Vid. DE VERDA Y BEAMONTE, J.R.: *Saneamiento por vicios ocultos*..., 2009, p. 159.

V. PREEXISTENCIA DEL VICIO EN EL MOMENTO DE LA CONCLUSIÓN DEL CONTRATO

El requisito de la preexistencia del vicio al tiempo de la conclusión del contrato, no ofrece dudas para doctrina y Jurisprudencia, a pesar de que no se desprenda de la dicción literal del art.1484 CC³¹. El vicio ha de ser preexistente a la venta, aunque su manifestación tenga lugar posteriormente, no cabe que el vendedor responda de los defectos sobrevenidos, pues la cosa ha de entregarse en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato³².

La preexistencia del vicio permite distinguir entre el saneamiento por vicios ocultos y la imputación del riesgo. El vicio será constitutivo de riesgo, y se solucionará acudiendo a los arts. 1182 y ss. del CC, en concordancia con el art. 1452 del mismo cuerpo legal, si su origen es posterior al perfeccionamiento del contrato³³. Se aplicarán las reglas del saneamiento cuando el vicio sea anterior o concomitante a la perfección del contrato, aunque esta preexistencia se aprecie como un germen o principio que posteriormente se desarrolle en su plenitud³⁴. Esta preexistencia supone un desequilibrio inicial en el sinalagma cuya lesión se produce en el momento de la perfección, de manera que dicha lesión se puede corregir, bien rebajando el precio, o bien rescindiendo el contrato y volviendo a la situación anterior a su perfección. El saneamiento se dirige pues a corregir un perjuicio inicial para los intereses del comprador incompatible con la tendencia económica del contrato oneroso³⁵.

³¹ Así lo entienden, entre otros, FENOY PICÓN, N.: *Falta de conformidad...*, 1996, p. 112; MORALES MORENO, A.M.: “El alcance protector...”, *ADC*, 1980, p. 633; PEÑA LÓPEZ, F.: “Comentario a los arts.1484 y ss. del Código Civil”, en *Comentarios al Código Civil*, 2013, p. 1998.

³² Del mismo modo, exige el requisito de la preexistencia del vicio la Jurisprudencia en sentencias como: STS de 17 de octubre de 2005 (RJ 2005/8593), fundamento de derecho segundo; STS de 29 de junio de 2005 (RJ 2005/5921), fundamento de derecho tercero; STS de 27 de febrero de 2009 (RJ 2009/1524), fundamento de derecho primero.

³³ Vid. PEÑA LÓPEZ, F.: “Comentario a los arts.1484 y ss. del Código Civil”, en *Comentarios al Código Civil*, 2013, p. 1998; LLÁCER MATA CÁS, M.R.: *El saneamiento por vicios ocultos...*, 1992, p. 115.

³⁴ A juicio de DE VERDA Y BEAMONTE (en *Saneamiento por vicios ocultos...*, 2009, p. 124) “para el ejercicio de las acciones edilicias, basta con que exista en el objeto vendido una predisposición a desarrollar el vicio, según el normal desenvolvimiento de las cosas, con independencia de que dicho vicio se halla manifestado, o no, al tiempo de la interposición de la demanda, ya que, de otro modo, el comprador correría el riesgo de perder la posibilidad de demandar la rescisión o reducción del precio, a causa del transcurso del breve plazo de caducidad del art. 1490 CC”.

³⁵ Vid. LLÁCER MATA CÁS, M.R.: *El saneamiento por vicios ocultos...*, 1992, p. 115.

El comprador soporta la carga de probar que el vicio existía con anterioridad a la perfección del contrato, siendo frecuente que éste recurra a las presunciones. Así se presume que el vicio preexistió a la venta cuando se haya manifestado al poco tiempo de celebrarse el contrato³⁶.

1.1.1 Viviendas construidas con cemento aluminoso como ejemplo de germen o principio de vicio oculto

Numerosos son las sentencias³⁷ dictadas por los Tribunales que han admitido el ejercicio de las acciones redhibitoria y estimatoria, ante la mera prueba por parte del comprador, de que el inmueble adquirido fue construido con cemento aluminoso³⁸.

VI. FUNDAMENTO Y NATURALEZA DE LAS ACCIONES EDILICIAS

³⁶ Vid., en este sentido, TUR FAÚNDEZ, M.N.: “Vicios ocultos y aliud pro alio: estado de la jurisprudencia” en CARRASCO PERERA, A. (Dir.): *Tratado de la compraventa*, Aranzadi, Pamplona, 2013, p. 1420; DE VERDA Y BEAMONTE J.R.: *Saneamiento por vicios ocultos...*, 2009, p. 127.

³⁷ Vid., entre otras, STS de 17 de octubre de 2005 (RJ 2005/8593), fundamento de derecho segundo, la cual confirmó la sentencia recurrida, que había estimado la acción *quanti minoris* ejercitada por el comprador, a pesar de que en el momento de la venta el edificio no presentaba problemas de estabilidad. En la misma línea, la SAP de Barcelona de 29 de enero de 2009 (AC 1999/3103), fundamento de derecho tercero, rescindió el contrato de compraventa de una vivienda construida con cemento aluminoso por la degradación del forjado por el transcurso del tiempo, afirmando que “aunque la presencia de cemento aluminoso no equivale a la patología denominada aluminosis, si implica que se desarrollará ésta en u futuro más o menos próximo, según las circunstancias ambientales”, lo que a mi modo de ver determina, de forma palmaria, la posibilidad del ejercicio de las acciones edilicias por parte del comprador, aunque en el momento de la perfección del contrato no se haya manifestado plenamente el vicio, pero este principiado de alguna manera. La SAP de Valencia de 29 de mayo de 2000 (AC 2000/1703), fundamento de derecho segundo, estimó la demanda de los compradores de una vivienda albergada en un edificio con aluminosis. Afirma la Audiencia que aunque no existiese un riesgo inminente de colapso estructural en el edificio en el momento de la perfección del contrato, ello no obsta para determinar que “nos hallemos ante un vicio tan esencial que de haber sido conocido por los compradores estos no habrían adquirido la vivienda”.

³⁸ Considero oportuno conceptualizar el termino aluminosis, en este sentido, TALERO MORALES (en “La aluminosis del cemento aluminoso o un término nuevo para una clásica enfermedad” *Revistas CSIC*, núm. 216, Madrid, 1989, p. 43), sostiene que, “el cemento aluminoso es un tipo de cemento fabricado por la fusión y posterior molturación de una mezcla concreta de bauxitas y piedras calcáreas. Se trata de un cemento compuesto de aluminados monocálcicos, que le confieren unas características concretas y unas prestaciones particulares. Dicho cemento se utilizó a menudo en la fabricación de viguetas de hormigón en las décadas de 1950 y 1960. Este producto prácticamente siempre sufre una pérdida parcial de resistencia y un aumento de la porosidad debido a tres tipos de fenómenos patológicos (conversión + carbonatación + hidrólisis alcalina)”.

1. CUESTIONES PRELIMINARES

A tenor del art. 1485 CC, el vendedor responde al comprador del saneamiento por los vicios ocultos de la cosa vendida, aunque los ignorase. En este sentido, queda patente una responsabilidad objetiva del vendedor, que ha de soportar los efectos derivados del ejercicio, por parte del comprador, de las acciones edilicias, dirigidas a obtener la rescisión del contrato (acción redhibitoria) o bien una reducción proporcional del precio, a juicio de peritos (acción estimatoria o *quanti minoris*), art. 1486.I CC.

El Código Civil tiene en cuenta la buena o mala fe del vendedor en el sentido de decidir la validez o invalidez de las cláusulas de exoneración de la responsabilidad recogidas en el art. 1485.2 CC, así como la posibilidad o no de solicitar una indemnización por daños y perjuicios, derivada del art. 1486.2 CC, en los casos de pérdida de la cosa como consecuencia de los vicios ocultos (art. 1487 CC), como por culpa del comprador o caso fortuito (art. 1488 CC).

Las líneas que siguen se dedicaran al estudio de estas acciones, así como su posible relación con otras figuras reguladas en el Código Civil al margen del saneamiento por vicios ocultos.

2. LA ACCIÓN REDHIBITORIA Y SU NATURALEZA COMO ACCION RESCISORIA

La acción redhibitoria se encuentra regulada en la primera parte del art. 1486 CC el cual estipula que el comprador puede desistir del contrato abonándosele los gastos que pagó.

La mayoría de la doctrina³⁹ se muestra a favor de calificar a la acción redhibitoria como un supuesto de acción rescisoria que, con carácter general, se

³⁹ Al respecto, GONZALEZ POVEDA (en “Comentario a los arts. 1484 y ss.” en *Comentario del Código Civil*, 2006, p. 573) sostiene que “por la acción redhibitoria se faculta al comprador para desistir del contrato; dada su naturaleza rescisoria sus efectos serán los generales de esta clase de acciones, es decir, obliga a la devolución de las cosas que fueron objeto del contrato, con sus frutos, y el precio, con sus intereses”. En la misma línea, MORALES MORENO (en “Comentario a los arts. 1484 y ss.” en *Comentario del Código Civil*, 1991, p. 959) argumenta que la acción redhibitoria “es una acción tipificada

encuentra regulada en los arts. 1290 y ss. del CC. En concreto, los supuestos de hecho reconocidos en el art. 1291 CC, apartados 1 y 2, reflejan un desequilibrio económico derivado de una mala gestión de los intereses del representado, mientras que los apartados 3 y 4 hacen referencia a los contratos celebrados en fraude de acreedores y cosas litigiosas. Sin embargo, el apartado 5 cierra el citado artículo con una previsión de amplia interpretación, en la que podría tener encaje la acción redhibitoria como supuesto de acción rescisoria, al afirmar que son rescindibles “cualesquiera otros contratos en que especialmente lo determine la ley”. En este sentido LLÁCER MATA CÁS afirmaba que “ la aproximación de la acción redhibitoria al supuesto de hecho contemplado en el art. 1291.5 CC se lleva a cabo atendiendo a los efectos de la misma, que desde el Digesto se asimilan a los de la *restitutio in integrum* sin que ello conlleve una confusión en ambos supuestos de hecho⁴⁰”. Opinión de la que discrepa DE VERDA Y BEAMONTE quien sostiene que la acción redhibitoria es “un supuesto de rescisión por lesión, ya que la concurrencia en la cosa vendida de vicios ocultos y graves provoca la quiebra inicial del sinalagma y la ruptura de la equivalencia de las prestaciones, con el consiguiente perjuicio económico para el comprador⁴¹”.

En conexión con lo expuesto, me parece interesante resaltar algunas peculiaridades que ostenta la acción redhibitoria respecto de la acción rescisoria: La acción redhibitoria está sujeta al plazo de caducidad de seis meses desde la entrega de la cosa (art. 1490 CC), mientras que el de la acción rescisoria es de cuatro años. En el art. 1295 CC se estipula que la acción rescisoria solo se podrá llevar a cabo cuando el que la haya pretendido pueda devolver aquello a que por su parte estuviese obligado. Sin embargo, esto ha de ser matizado por lo preceptuado en el art. 1487 CC, conforme al cual el comprador podrá ejercitar la acción redhibitoria cuando la cosa se pierda por efecto de los vicios. A diferencia de la acción rescisoria (art. 1294 CC) el Código Civil no contempla la acción redhibitoria como un remedio subsidiario, pudiendo el comprador ejercitar de manera alternativa ésta o la acción estimatoria o *quantum minoris*.

como acción independiente, desde el Derecho romano, a la que podemos calificar, por su función, de acción rescisoria”; DELGADO ECHEVARRIA (en “Vivienda vendida entre particulares con vicio de aluminosis. Acumulación eventual de la acción estimatoria, como principal, y de anulatoria por error o dolo, como subsidiaria”, *NUL: Comentarios de sentencias*, 2005, p. 120) afirma que, “la redhibitoria y la anulatoria son acciones distintas y procesalmente, tienen también objetos distintos, aunque en ambos casos el resultado favorable al comprador puede ser la restitución de la cosa y el precio. Con la primera se pide, en primer lugar, la rescisión de la compraventa por vicio de la cosa; con la segunda, la anulación por error del contratante. Ni que lo que se pide ni los hechos en los que se funda la petición son los mismos”.

⁴⁰ LLÁCER MATA CÁS, M.R.: *El saneamiento por vicios ocultos...*, 1992, p. 122.

⁴¹ DE VERDA Y BEAMONTE, J.R.: *Saneamiento por vicios ocultos...*, 2009, p. 299.

3. EFECTOS DE LA ACCIÓN REDHIBITORIA COMO ACCIÓN RESCISORIA

Los efectos propios de la rescisión se encuentran regulados en el art. 1295 CC, conforme al cual el comprador queda obligado a devolver las cosas objeto del contrato con sus frutos, mientras que el vendedor restituirá el precio recibido con sus intereses, junto con los gastos derivados del contrato (art. 1486 CC). La rescisión determina pues, la destrucción retroactiva del contrato, esta retroacción solo puede ser dictada por el juez, consecuencia de la sentencia que crea una nueva situación jurídica⁴².

1.3.1 Obligaciones derivadas de la restitución del comprador

El comprador está obligado a la devolución de los frutos percibidos y dejados de percibir por su culpa desde el momento de la perfección del contrato⁴³. En este sentido, parte de la doctrina apunta la posibilidad de que los frutos se compensen con los intereses del precio⁴⁴. Así mismo, si sobre la cosa se ha constituido alguna carga o gravamen deberá liberarla el comprador que quiera ejercitar esta acción⁴⁵. Para finalizar, el art. 1486 CC dispone que han de abonarse al comprador los gastos derivados del contrato, los cuales incluyen todas las expensas que hayan sido de su cargo con ocasión del contrato: gastos de transporte, entrega, documentación, inscripción y fiscales⁴⁶.

⁴² DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L.: *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, Civitas, Madrid, 2012, p. 237.

⁴³ De esta manera se pronuncian MORALES MORENO, A. M.: “Comentario a los arts.1484 y ss.” en *Comentario del Código Civil*, 1991, p. 960; LLÁCER MATAACÁS, M. R.: *El saneamiento por vicios ocultos...*, 1992, p. 124; GONZALEZ POVEDA, P.: “Comentario a los arts. 1484 y ss.” en *Comentarios al Código Civil*, p. 573.

⁴⁴ Así lo destacan, entre otros, GARCIA CANTERO, G.: “Comentario a los arts.1484 a 1490 CC” en *Comentario al Código Civil y Compilaciones Forales*, 1991, p. 377-378; MANRESA Y NAVARRO, J. M.: en *Comentarios al Código civil español*, 1910, p. 256.

⁴⁵ Vid. LLÁCER MATAACÁS, M. R.: *El saneamiento por vicios ocultos...*, 1992, p. 130; GARCIA CANTERO, G.: “Comentario a los arts.1484 a 1490 CC” en *Comentario al Código Civil y Compilaciones Forales*, 1991, p. 377-378.

⁴⁶ Vid. PEÑA LÓPEZ, F.: “Comentario a los arts.1484 y ss. del Código Civil”, en *Comentarios al Código Civil*, 2013, p. 2001.

1.3.2 Problemática acerca de la restitución de la cosa, su destrucción total o parcial

Los arts. 1487 y 1488 CC permiten el ejercicio de la acción redhibitoria a pesar de la destrucción total o parcial de la cosa, a diferencia de lo establecido en sede de rescisión, concretamente en el art.1295.1, que impide el ejercicio de la acción rescisoria si el demandante no puede restituir la cosa. Para LLÁCER MATACÁS la explicación estaría en que en el saneamiento por vicios predominan los mecanismos propios de la causa onerosa, en mayor o menor medida, sobre la imposibilidad en que se encuentra el comprador para llevar a cabo la recíproca restitución de las prestaciones⁴⁷.

El primero de los preceptos aludidos señala que “si la cosa vendida se perdiere por efecto de los vicios ocultos, conociéndolos el vendedor, sufrirá éste la pérdida, y deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato, con los daños y perjuicios. Si no los conocía, debe solo restituir el precio y abonar los gastos del contrato que hubiese pagado el comprador”. Artículo que prevé el saneamiento en los casos de pérdida de la cosa por efectos de los vicios ocultos. En este caso el riesgo que implica que la cosa se pierda por efecto de los vicios, después de celebrado el contrato, es un riesgo que no se imputa a través del art. 1452 CC, si no a través de las reglas del saneamiento, atribuyéndose el mismo al vendedor, pudiendo el comprador ejercitar igualmente la acción redhibitoria⁴⁸ con el mismo contenido que tendría si la cosa no se hubiere perdido, aunque sí tendrá que devolver los frutos si ésta los hubiere producido. Al soportar el vendedor el riesgo de pérdida de la cosa, es el comprador en quien recae la carga de la prueba de la existencia del vicio o defecto oculto en el momento de perfección del contrato, de la pérdida de la cosa, y de que la misma se ha producido como consecuencia de ese vicio corresponden al comprador⁴⁹.

De la misma manera, el Código Civil hace una distinción en cuanto a que el vendedor sea de buena o mala fe. En el primero de los casos, cuando el vendedor

⁴⁷ LLÁCER MATACÁS, M. R.: *El saneamiento por vicios ocultos...*, 1992, p. 124.

⁴⁸ Por el contrario, el art. 1487 CC no prevé el ejercicio de la acción estimatoria o *quantum minoris*, porque al soportar el vendedor el riesgo de la pérdida de la cosa, carece de sentido su ejercicio. A juicio de MORALES MORENO (en “Comentario a los arts. 1484 y ss.” en *Comentario del Código Civil*, 1991, p. 963) “si la cosa se ha perdido totalmente y el comprador puede imputar esa pérdida al vendedor, obteniendo la restitución del precio, a través de la acción redhibitoria, carece de sentido que se conforme con la rebaja en el precio”. Vid., en igual sentido, PEÑA LÓPEZ, F.: “Comentario a los arts. 1484 y ss. del Código Civil”, en *Comentarios al Código Civil*, 2013, p. 2003.

⁴⁹ PEÑA LÓPEZ, F.: “Comentario a los arts.1484 y ss. del Código Civil”, en *Comentarios al Código Civil*, 2013, p. 2003.

ignora la existencia del vicio, está obligado a devolver el precio, sus intereses y los gastos del contrato⁵⁰. En el segundo tendrá, además de lo anterior, el deber de indemnizar todos los daños y perjuicios sufridos por el comprador a causa de haber adquirido una cosa viciada.

Hasta ahora nos hemos centrado en los casos de destrucción o pérdida total de la cosa vendida por efecto de los vicios ocultos, veamos ahora que sucede y cuáles son las consecuencias cuando la cosa se destruye o pierde de manera parcial.

A diferencia del supuesto anterior, este caso no se encuentra reflejado en el art.1487 CC, pero sí encuentra regulación en el art. 1498 CC aplicable a las ventas de animales. Precepto cuyo contenido se puede generalizar, pues es un criterio que desenvuelve el mismo principio que inspira al art. 1487 CC: el de que el riesgo de pérdida o deterioro de la cosa, consecuencia de los vicios, se imputa al vendedor, a través del saneamiento⁵¹.

En efecto, si la cosa se ha destruido parcialmente como consecuencia del vicio, el comprador puede ejercitar la acción redhibitoria, porque aunque no sea posible devolver la cosa tal como le fue entregada, esta imposibilidad se debe a un deterioro ocasionado por los vicios, y dicho deterioro es de riesgo del comprador. Por otro lado, el comprador también tendrá al alcance el ejercicio de la acción estimatoria o *quantum minoris* (cuyo estudio se llevara a cabo en el siguiente epígrafe), si bien no se contempla su ejercicio en el CC para estos casos (ni siquiera en el art. 1498 CC) pero tiene su sentido ya que al tratarse de una destrucción parcial de la cosa vendida, el comprador puede albergar un interés en su conservación. La reducción del precio en este último caso se calculará en base a la diferencia del precio efectivamente pagado y el que tuviere en el mercado la cosa con los vicios y deterioros parciales, es decir, valor de mercado de la cosa en el estado actual, y no el que tenía al tiempo de perfección del contrato⁵².

⁵⁰ Para MORALES MORENO “Comentario a los arts.1484 y ss.” en *Comentario del Código Civil*, 1991, p. 963, que se imponga al vendedor la obligación de abonar los gastos del contrato, como en el art. 1486 I, evidencia que se está ejerciendo la acción redhibitoria.

⁵¹Vid., En este sentido, MORALES MORENO, A.M.: “Comentario a los arts.1484 y ss.” en *Comentario del Código Civil*, 1991, p. 963.

⁵² PEÑA LÓPEZ, F.: “Comentario a los arts. 1484 y ss. del Código Civil”, en *Comentarios al Código Civil*, 2013, p. 2004.

En otro orden de cosas, el comprador que se plantee ejercitar la acción redhibitoria o estimatoria como consecuencia de la destrucción parcial de la cosa por efecto de los vicios, deberá adoptar las medidas necesarias para que no se incrementen los agravios o deterioros producidos por el vicio oculto, hasta que ponga en conocimiento del vendedor tal extremo para que pueda este acometer las actuaciones oportunas con objeto de evitarlos. Los gastos que le pudiese haber ocasionado al comprador el cumplimiento de esta carga podrá repetirlos al vendedor ejercitando una acción de enriquecimiento sin causa en la medida que su actuación haya supuesto algún beneficio para el mismo⁵³.

Para finalizar este epígrafe, abordaremos la problemática relativa a la destrucción o pérdida de la cosa, total o parcial, por caso fortuito o culpa del comprador, regulada en el art. 1488 CC, a cuyo tenor “ si la cosa vendida tenía algún vicio oculto al tiempo de la venta, y se pierde después por caso fortuito o por culpa del comprador, podrá este reclamar del vendedor el precio que pagó, con la rebaja del valor que la cosa tenía al tiempo de perderse. Si el vendedor obró de mala fe, deberá abonar al comprador los daños e intereses”. Como puede observarse, éste precepto complementa al anterior estableciendo la solución para el supuesto en que la pérdida de la cosa haya sucedido como consecuencia de un acto imputable al comprador o por caso fortuito, a su vez diferencia si el vendedor es de buena o mala fe.

En este caso, los supuestos de pérdida de la cosa son dos: 1. Pérdida por caso fortuito: En este caso el riesgo de que la cosa se pierda, una vez entregada, corresponde al comprador. Solución que se inspira en el principio general de *res perit domino*, conforme al cual el riesgo de perecimiento de la cosa lo padece el propietario de la misma, esto es, el comprador. 2. Pérdida por culpa del comprador: Esta terminología indica que la causa de la pérdida le es imputable; pero no es técnicamente correcta porque no estamos ante un supuesto de responsabilidad. La denominada culpa del comprador se aplica a una conducta justificada por su titularidad⁵⁴. Tanto en uno como en otro caso nos encontramos ante una pérdida que tiene una nota común: no es consecuencia de los vicios o defectos en la cosa vendida. En los supuestos que se

⁵³ Tesis sostenida, entre otros, por MORALES MORENO, A.M.: “Comentario a los arts. 1484 y ss.” en *Comentario del Código Civil*, 1991, p. 963-964; PEÑA LÓPEZ, F.: “Comentario a los arts. 1484 y ss. del Código Civil”, en *Comentarios al Código Civil*, 2013, p. 2004.

⁵⁴ MORALES MORENO, A.M.: “Comentario a los arts. 1484 y ss.” en *Comentario del Código Civil*, 1991, p. 964.

acaban de mencionar se pueden diferenciar dos tipos de riesgo: El riesgo derivado de los vicios de la cosa, siendo éste imputable al vendedor aunque la cosa se haya perdido o deteriorado por causa diferente a los vicios. El riesgo de la pérdida o deterioro que no sean consecuencia de los vicios (caso fortuito o causa imputable al comprador), siendo el mismo imputable al comprador. En este sentido, el art. 1488 CC permite ejercitar el las reglas del saneamiento sin imputar al vendedor riesgos que no le corresponden.

Conjugando ambos criterios de atribución del riesgo, el comprador no puede ejercitar la acción redhibitoria, pues no está en condiciones de devolver la cosa, ni tampoco debe soportar el vendedor el riesgo de su pérdida como consecuencia del principio de *res perit domino*. En cambio, sí se le concede la posibilidad de ejercitar la acción estimatoria o *quanti minoris* con la finalidad de reclamar al vendedor la diferencia por el precio que pagó por la cosa y el que tendría en el mercado una cosa defectuosa como la que adquirió. De este modo, el art. 1488 CC consagra que la reducción del precio se calcule computando el efectivamente pagado y aquel que tenía la cosa en el mercado en el momento de su pérdida, consiguiéndose de esta manera que el comprador recupere el excedente de precio abonado debido a su desconocimiento de los vicios, sin que el vendedor tenga que soportar la pérdida de la cosa por causas diferentes del propio vicio⁵⁵.

4. LA ACCIÓN ESTIMATORIA O *QUANTI MINORIS*

Expuesta la naturaleza de la acción redhibitoria, corresponde ahora detenernos en el estudio la acción estimatoria o *quanti minoris* que permite al comprador restablecer el equilibrio contractual modificado por la existencia en la cosa vendida por vicios desconocidos por este al tiempo de celebrarse el contrato⁵⁶.

⁵⁵ PEÑA LÓPEZ, F.: “Comentario a los arts. 1484 y ss. del Código Civil”, en *Comentarios al Código Civil*, 2013, p. 2004.

⁵⁶ Según LLÁCER MATA CÁS (en *El saneamiento por vicios ocultos...*, 1992, p. 133-134) afirma que la acción estimatoria permite la recuperación de la equivalencia del contrato. De la misma manera la STS de 25 de septiembre de 2003 (RJ 2003/6444), fundamento de derecho primero, se pronuncia diciendo que “la acción *quanti minoris* no tiene una finalidad indemnizatoria, sino de restablecimiento de la equidad contractual”.

Este reequilibrio del contrato se consigue otorgando la posibilidad al comprador de imponer al vendedor una modificación unilateral del contenido del mismo⁵⁷, reduciendo de manera proporcional el precio pactado que, según dispone el art.1486 CC, se debe realizar “a juicio de peritos”, interpretándose que esta reducción ha de realizarse en base a criterios objetivos⁵⁸. En efecto, la cuantía de la reducción no debe valorarse conforme al precio que habría pagado el comprador de saber que la cosa era defectuosa ya que es un criterio subjetivo, sino que se deberá de hacer de acuerdo con el precio de mercado que tenía la cosa defectuosa al tiempo de ser vendida, puesto que la misma objetivamente valía menos que el precio pagado por el comprador presuponiendo que se encontraba exenta de vicio alguno.

El ejercicio de la acción estimatoria no estaría justificado si el precio pactado fuera notablemente inferior al de mercado si la cosa careciese de vicios, puesto que en tal caso cabe deducir que el vendedor ya descontó el precio de manera proporcional a la entidad del vicio, o, incluso, que el comprador conoció o pudo conocer la existencia de defectos en la cosa⁵⁹.

1.4.1 La acción estimatoria, reparación de los vicios y la problemática con su compatibilidad con la indemnización de daños y perjuicios.

En la práctica Jurisprudencial es habitual fijar la reducción del precio en atención al coste de las obras de reparación de los defectos de la cosa⁶⁰. Sin embargo, de la dicción del art. 1486.1 CC, se deriva que el ejercicio de la acción estimatoria no se encuentra encaminado a condenar al vendedor al pago del importe de las reparaciones necesarias para subsanar el defecto, sino la de rebajar el precio de tal manera que este se

⁵⁷ Vid. BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R.: “La naturaleza de las acciones...”, *ADC*, 1969, p. 789.

⁵⁸ Así lo afirma la SAP Vizcaya de 1 de febrero de 2001 (AC 2001/253), fundamento de derecho quinto: “el artículo 1486 CC sujeta la rebaja a juicio de peritos, estableciéndose así un criterio objetivo que inicialmente obliga a la determinación del valor de mercado de la cosa transmitida”.

⁵⁹ Vid. DE VERDA Y BEAMONTE, J.R.: *Saneamiento por vicios ocultos.....*, 2009, p. 303.

⁶⁰ Así se pone de manifiesto, entre otras, SAP Madrid de 11 de marzo de 2016 (AC 496/2016), SAP Asturias de 19 de febrero de 2016 (AC 506/2016), , SAP Barcelona de 12 de noviembre de 2015 (AC 283/2015).

corresponda con lo que valía la cosa en el mercado con sus defectos al tiempo de la celebración del contrato⁶¹.

La acción estimatoria se encuentra dirigida a rebajar una cantidad proporcional del precio a juicio de peritos, de manera que el vendedor nunca podrá ser condenado a pagar un precio superior al pactado aunque el importe de la reparación tuviera un importe superior al mismo⁶². Sin embargo, concurriendo los requisitos de la acción indemnizatoria del art.1486.II CC⁶³, el vendedor puede estar sujeto al abono de una cantidad superior al precio de la cosa en concepto de daños y perjuicios⁶⁴. Pero ello no será consecuencia de la existencia de vicios ocultos en la cosa, sino de la *culpa in contrahendo* en la que puede incurrir el vendedor que tenga conocimiento de esos defectos y no se los haya advertido al comprador.

A mi modo de ver, y en conexión con lo expuesto, considero pertinente la compatibilidad de la acción estimatoria y la indemnización de daños y perjuicios pese al tenor literal del art. 1486 II CC, puesto que la reducción del precio consiste en una

⁶¹ DE VERDA Y BEAMONTE, J.R.: *Saneamiento por vicios ocultos....*, 2009, p. 304. Por el contrario, no comparte esa opinión TUR FAÜNDEZ (en “Vicios ocultos...” en *Tratado de la compraventa*, 2013, p.1549) al afirmar que “tal proporción no se calcula según el valor estimado o de mercado de la cosa sino en relación estricta con el precio pactado...”.

⁶² En virtud de lo establecido en el art. 1487 CC “si la cosa vendida se perdiera por efecto de los vicios ocultos, conociéndolos el vendedor, sufrirá este la pérdida, y deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato, con los daños y perjuicios. Si no los conocía, debe solo restituir el precio y abonar los gastos del contrato que hubiese pagado el comprador”. De la lectura de este precepto cabe deducir que no parece razonable condenar al vendedor de buena fe de una cosa que no se pierde por efecto de los vicios a pagar el importe de las reparaciones si el mismo excede del precio pactado.

⁶³ Establece el tenor literal del artículo que “si el vendedor conocía los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida y no los manifestó al comprador, tendrá este la misma opción y además se le indemnizará de los daños y perjuicios si optare por la rescisión”.

⁶⁴ En este sentido, doctrina y Jurisprudencia se encuentran divididas. En apoyo de esta interpretación se encuentra, entre otros, DE VERDA Y BEAMONTE (en *Saneamiento por vicios ocultos....*, 2009, p. 305) al afirmar que estamos ante una hipótesis de *culpa in contrahendo*, reconducible en última instancia a la norma general del art. 1902 CC, que debe producir sus efectos típicos (resarcimiento de daños y perjuicios, se ejercite bien la acción redhibitoria, bien la acción estimatoria). En la misma línea, la STS de 25 de septiembre de 2003 (RJ 2003/6444), fundamento de derecho segundo, admite la compatibilidad de la acción estimatoria con la indemnización de daños y perjuicios prevista en el art.1486 II CC, condenando a los vendedores de mala fe de una embarcación, al pago de los gastos de varadero, limpieza y pulido. La SAP de Madrid de 29 de septiembre de 2005 (AC 2005/2241), fundamento de derecho tercero, estima la acción *quanti minoris* ejercitada por el comprador de una vivienda con problemas en la cubierta lo que ocasionaba intensas humedades que dieron lugar a numerosas reparaciones, cuyo importe fue el que dio lugar a la rebaja proporcional del precio, pero además se condenó al vendedor al pago de los honorarios devengados por la intervención de un arquitecto como concepto indemnizatorio. Contrarios a este planteamiento se muestran, entre otros GONZALEZ POVEDA (en “Comentario a los arts.1484 y ss.” en *Comentarios al Código Civil*, p. 574) al sostener que la agravación de la responsabilidad del vendedor de mala fe solo se da cuando el comprador opta por la rescisión del contrato y no cuando ejerce la acción estimatoria. Para PEÑA LÓPEZ (en “Comentario a los arts.1484 y ss. del Código Civil”, en *Comentarios al Código Civil*, 2013, p. 2002) el incumplimiento de comunicar los vicios de la cosa al comprador por parte del vendedor, da lugar, en caso de redhibición, a una indemnización que deberá ser calculada aplicando las normas contenidas en los arts. 1106 y ss.

forma de cumplimiento en forma específica, cuestión que en la práctica jurisdiccional se resuelve tomando como referencia el importe de la reparación. No obstante, es posible que el defecto de calidad o el vicio haya dañado otros bienes o intereses del comprador o bien haya impedido cumplir contratos con terceros o, incluso, haya supuesto un menoscabo en un proceso productivo. En todos estos casos se producen daños derivados del vicio oculto que no se remedian únicamente con la reducción del precio.

1.4.2 Síntesis Jurisprudencial acerca del ejercicio de la acción estimatoria o *quantum minoris*

La Jurisprudencia ha venido estableciendo las siguientes reglas, si bien habitualmente matizadas en cada caso concreto, como consecuencia del principio de congruencia (el tribunal está sujeto a las pretensiones de las partes):

La acción estimatoria es compatible con la indemnización del daño pese a que el art.1486 II CC conjugue únicamente esta indemnización con la acción redhibitoria⁶⁵.

La reducción del precio es una forma de subsanar el daño derivado del incumplimiento no solo en el contrato de compraventa, sino en aquellos contratos que no se admite expresamente en su sede propia, por ejemplo, en el contrato de obra⁶⁶.

Los juzgados y tribunales fijan la reducción del precio en virtud de la cuantía de la reparación de la cosa afectada por el vicio y no en el menor valor que el defecto ocasiona. Aunque en ocasiones se determina el importe conforme al valor del propio vicio⁶⁷.

La acción estimatoria o *quantum minoris* se utiliza en aquellos casos en los que el vicio no reviste la suficiente importancia para que triunfe una acción redhibitoria, pese a que en su expresión legal su supuesto de hecho sea común⁶⁸.

⁶⁵ STS de 25 de septiembre de 2003 (RJ 2003/6444), fundamento de derecho segundo.

⁶⁶ STS de 22 de julio de 2008 (RJ 2008/4617), fundamento de derecho primero.

⁶⁷ STS de 8 de julio de 2010 (RJ 2010/6027), fundamento de derecho cuarto.

⁶⁸ STS de 22 de julio de 2011 (RJ 2011/5440), fundamento de derecho cuarto.

5. EL PLAZO DE EJERCICIO DE LAS ACCIONES EDILICIAS

Para el correcto estudio de esta cuestión se ha de partir del art. 1490 CC a tenor del cual “las acciones que emanen de lo dispuesto en los cinco artículos precedentes se extinguirán a los seis meses, contados desde la entrega de la cosa vendida”. Del citado precepto se puede deducir que queda fuera de su ámbito normativo el art. 1484 CC, cuestión tal que no suscita mayores inconvenientes puesto que las acciones para exigir el saneamiento se encuentran reguladas en los arts. 1486 y ss. del CC.

Este plazo se ha venido considerando mayoritariamente por doctrina y Jurisprudencia como de caducidad⁶⁹, por lo tanto, no es susceptible de interrupción y, a diferencia de lo que ocurre con la prescripción, puede apreciarse de oficio. En consecuencia, el *dies a quo* para el cómputo del plazo comienza desde el momento de la entrega material del bien y no desde la traditio instrumental⁷⁰, excepto si la cosa por cualquier motivo o título estuviese ya en poder del comprador con anterioridad al negocio, en cuyo caso el cómputo comenzará en el momento de perfeccionarse la venta⁷¹.

El tenor literal del art. 1490 obliga a plantearse si el plazo de seis meses, ¿se aplica a todas las acciones mencionadas en los artículos a los que remite el art. 1490 CC? De ser así, implicaría que la acción para solicitar los daños contemplada en el art. 1486 II CC (y concordantes), se extinguiría a los seis meses al igual que acontece con las edilicias. A juicio de la doctrina, el contenido del art. 1490 CC únicamente se refiere a las acciones que emanan de los artículos anteriores, y estas son propiamente las especiales del contrato de compraventa, no las que suponen la aplicación al mismo de

⁶⁹ Así lo destacan, entre otros, ANTON GUIJARRO, J.: “Compatibilidad entre las acciones derivadas de los vicios ocultos en la compraventa, y las procedentes por el llamado “aliud pro alio”: dos visiones jurisprudenciales enfrentadas”, *RGD*, 1995, p. 9734; BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R.: “La naturaleza de las acciones...”, *ADC*, 1969, p. 836; ORDÁS ALONSO, M.: *Aliud pro alio, saneamiento por vicios ocultos y compraventa de productos de consumo*, Aranzadi, Pamplona, 2009, p. 69. Por lo que a la Jurisprudencia se refiere, cabe citar, entre otras STS de 22 de enero de 2009 (RJ 2009/554), fundamento de derecho segundo, STS de 20 de noviembre de 2008 (RJ 2008/283), fundamento de derecho tercero, STS de 9 de julio de 2007 (RJ 2007/5433), fundamento de derecho tercero.

⁷⁰ Vid. ORDÁS ALONSO, M.: *Aliud pro alio...*, 2009, p.70. No obstante, afirma la autora, que si los vicios se manifiestan en un momento posterior al de la entrega, el plazo comenzará a correr desde ese momento, flexibilizando de esta manera el *dies a quo* para su cómputo

⁷¹ Vid. PEÑA LÓPEZ, F.: “Comentario a los arts. 1484 y ss. del Código Civil”, en *Comentarios al Código Civil*, 2013, p. 2007.

una acción general. Esa especialidad solo se da en las acciones redhibitoria y estimatoria y no en la acción de responsabilidad por dolo del art.1486 II CC⁷², careciendo de sentido aplicar a una acción de responsabilidad, fundada en el dolo del vendedor, el mismo plazo que a las acciones edilicias, cuya función es la distribución de un riesgo. En definitiva, la acción prevista en el art. 1486 II CC presupone la *culpa in contrahendo* del vendedor, quien responderá cuando no haya informado al comprador de los defectos de la cosa que conociese o hubiera podido conocer empleando una diligencia media al tiempo de la celebración del contrato. Esta falta de información faculta al comprador para ejercitar la correspondiente acción de indemnización por daños, de naturaleza y plazo diferente a las edilicias⁷³.

Todo ello tiene su importancia práctica, puesto que si los defectos omitidos por el vendedor se manifiestan transcurridos seis meses desde la entrega de la cosa, el comprador no podrá ejercitar las acciones edilicias, pero sí la pertinente acción de indemnización por daños ya que ésta, independientemente de la posición doctrinal, tiene un plazo superior a aquellas y está sujeta a plazo de prescripción por lo que puede ser interrumpido.

1.5.1 Concepto del *aliud pro alio* y relaciones con el saneamiento por vicios ocultos

Excede del ámbito del presente trabajo un estudio pormenorizado de los requisitos objetivos del pago (en concreto, y por lo que ahora interesa, la identidad de la prestación). Sin embargo, el trabajo quedaría incompleto sino abordara si quiera a

⁷² Así lo entienden, por ejemplo, DE VERDA Y BEAMONTE, J.R.: *Saneamiento por vicios ocultos....*, 2009, p. 209; MORALES MORENO, A.M.: “Comentario a los arts.1484 y ss.” en *Comentario del Código Civil*, 1991, p. 968.

⁷³ Esta última afirmación nos conduce a otro problema cual es el plazo de ejercicio de la acción tendente a reclamar la indemnización de daños y perjuicios, cuestión sometida a un intenso debate doctrinal entre aquellos que consideran que se encuentra sometida a un plazo de prescripción de un año y aquellos otros que, por el contrario, la someten al plazo de prescripción de las acciones personales. De manera ejemplificativa DE VERDA Y BEAMONTE (en *Saneamiento por vicios ocultos....*, 2009, p. 211-212), sostiene que se trata de un caso de responsabilidad precontractual encontrando encaje en el art. 1902 CC y que, por tanto, la acción de indemnización por daños está sujeta al plazo de prescripción de un año contenido en el art. 1968.2º del mismo texto legal. Por el contrario, MORALES MORENO (en “Comentario a los arts.1484 y ss.” en *Comentario del Código Civil*, 1991, p.962), opina que esta acción se encuentra sometida al régimen propio de la responsabilidad contractual, precisando, en consecuencia, que su plazo de prescripción es de cinco años, en virtud del art. 1964 CC. (Plazo recientemente modificado en virtud de la Ley 42/2015 de 5 de octubre, de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

grandes rasgos las cuestiones relativas a la entrega de una cosa diferente a la pactada en ausencia de acuerdo entre las partes (*aliud pro alio*) y la relación de esta figura con las acciones edilicias.

Comenzando por el análisis de la figura del *aliud pro alio*, debemos situarnos en sede de teoría general de las obligaciones y concretamente en los artículos 1157 CC, que recoge la regla general de exactitud de la prestación respecto en relación con la obligación de la que deriva; art. 1166 del mismo texto legal al estipular que el deudor de una cosa no puede obligar a su acreedor a que reciba otra diferente, aun cuando fuere de igual o mayor valor que la debida; el art. 1167 CC en cuya virtud cuando la obligación consiste en entregar una cosa indeterminada o genérica, cuya calidad y circunstancias no se hubiesen expresado, el acreedor no podrá exigirla de la calidad superior, ni el deudor entregarla de la inferior. De este modo, si el deudor entrega una cosa distinta, incurre en un incumplimiento determinante de un *aliud pro alio* de acuerdo con el principio romano *aliud pro alio invito creditori solvi non potest* pudiendo, en consecuencia, el acreedor rechazar el pago⁷⁴.

Cabe señalar que para que nos encontremos ante un *aliud pro alio* la falta de identidad entre el objeto pactado y el finalmente entregado no hace falta que sea absoluta. El límite admisible a esta diferencia habrá de examinarse caso por caso, teniendo en cuenta tanto las exigencias de la buena fe y los intereses del deudor, como las exigencias del comercio jurídico y facilitar el cumplimiento de los vínculos obligatorios⁷⁵. Dicho margen de apreciación, en el caso de vicios ocultos vendrá dado por el hecho de hacer impropia la cosa para el uso al que se la destina o la disminución del mismo, de manera que de haberlo conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella⁷⁶.

En conexión con lo expuesto, relacionando el *aliud pro alio* y el saneamiento por vicios ocultos y las acciones dimanantes de cada uno de ellos podemos señalar que, el art. 1166 CC exige que el cumplimiento de la obligación se haga conforme a lo pactado con las partes de manera que, si el vendedor entrega una cosa distinta el comprador, podrá acudir a la protección que dispensan los arts. 1101 y 1124 CC, cuyas

⁷⁴ ORDÁS ALONSO, M.: *Aliud pro alio...*, 2009, p. 40.

⁷⁵ CRISTOBAL MONTES, A.: “Los elementos reales y personales del pago”, *RCDI*, 1987, p. 399-400.

⁷⁶ BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R., VALLADARES RASCON, E.: “Comentario al art. 1166 CC”, en ALBALADEJO, M., DÍAZ ALABART, S. (Dir.): *Comentarios al Código Civil y a las Compilaciones Forales*, Edersa, 1991, p. 125.

acciones se encuentran sometidas a un plazo de prescripción de cinco años, en concordancia con el art. 1964 del mismo cuerpo legal. Por el contrario, si el vendedor entrega una cosa que presenta un vicio oculto en el sentido definido por el art. 1484 CC, el comprador quedara protegido por las acciones edilicias, sujetas a un plazo de caducidad de seis meses desde la entrega, de acuerdo con el art. 1490 CC. Ante tal situación, es frecuente en la práctica que el comprador ante la entrega de una cosa defectuosa se ampare en la doctrina del *aliud pro alio* ejercitando una acción por incumplimiento sometida a un amplio plazo de prescripción de cinco años. Sin embargo, desde la perspectiva del vendedor se suele considerar que se trata de un vicio oculto del art. 1484 CC procediendo el ejercicio de las acciones edilicias sujetas al breve plazo de caducidad de seis meses.

Para delimitar el campo de aplicación de dichas acciones, doctrina y Jurisprudencia han dedicado numerosos esfuerzos para superar los problemas de la férrea rigidez del plazo de seis meses de caducidad, dimanante de las acciones edilicias, en aras de encontrar una solución basada en principios de justicia material⁷⁷.

En la actualidad es opinión mayoritaria la incompatibilidad de las acciones generales por incumplimiento y las edilicias⁷⁸, por un lado, porque de no ser así se vulneraría el principio de norma especial deroga norma general y, por otro, porque la excesiva utilización por parte del comprador de las acciones de incumplimiento, en la medida que su plazo de ejercicio es mucho mas amplio, conllevaría el desuso de la normativa reguladora del saneamiento por vicios ocultos⁷⁹.

Partiendo de la situación descrita, el Tribunal Supremo⁸⁰ ha delimitado cuando se está en presencia de un *aliud pro alio*, y que, por tanto, permite al comprador acudir a

⁷⁷ Es numerosísima la jurisprudencia que someten las acciones derivadas del *aliud pro alio* al plazo de prescripción de quince años (recientemente modificado pasando el mismo a ser de cinco años en virtud de la Ley 42/2015 de 5 de octubre, de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Vid., entre otras, STS de 25 de febrero de 2010 (RJ 2010/1406), fundamento de derecho segundo; STS de 17 de febrero de 2010 (RJ 2010/1284), fundamento de derecho tercero; STS de 23 de mayo de 2003 (RJ 2003/7150), fundamento de derecho segundo; SAP de Ciudad Real de 28 de octubre de 2008 (JUR 2009/121447), fundamento de derecho segundo; SAP de Asturias de 28 de noviembre de 2007 (JUR 2008/ 84104), fundamento de derecho tercero.

⁷⁸ Así se manifiestan, entre otros, PEÑA LÓPEZ, F.: “Comentario a los arts.1484 y ss. del Código Civil”, en *Comentarios al Código Civil*, 2013, p. 2007; BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R.: “La naturaleza de las acciones...”, *ADC*, 1969; p. 835; ORDÁS ALONSO, M.: *Aliud pro alio...*, 2009, p. 76.

⁷⁹ Vid. ORDÁS ALONSO, M.: *Aliud pro alio...*, 2009, p. 76.

⁸⁰ STS de 23 de enero de 1998 (RJ 1998/124), fundamento de derecho primero; STS de 7 de abril de 1993 (RJ 1993/2798), fundamento de derecho segundo; SAP de Las Palmas de 29 de febrero de 2008 (JUR 2008/165691), fundamento de derecho segundo.

la protección dispensada en los arts. 1101 y 1124 CC sin que sea aplicable el plazo semestral del art.1490 CC para el ejercicio de las acciones edilicias: La entrega de una cosa distinta a la pactada, lo que acontece cuando la cosa entregada contiene elementos diametralmente diferentes a los de la pactada. La imposibilidad de cumplimiento por inhabilidad del objeto, por no reunir los requisitos para el uso a que tenía que ser destinado, o porque el adquirente ha quedado objetivamente insatisfecho, no siendo suficiente para instar la resolución una insatisfacción puramente subjetiva del comprador.

6. EXPLICACIÓN EN CLAVE DE ERROR

El objeto de este epígrafe trata de explicar el régimen de responsabilidad del vendedor desde la perspectiva del error en sede de compraventa y la posible coordinación entre las acciones edilicias y la acción de anulación por error.

Se ha de partir del art. 1265 CC que recoge los vicios del consentimiento y que dan lugar a la nulidad de cualquier contrato celebrado si concurren alguno de ellos. Dice así el precepto “será nulo el consentimiento prestado por error, violencia, intimidación o dolo”. El art. 1266 I del mismo texto legal se encarga de regular el error y dispone que “para que el error invalide el consentimiento, deberá recaer sobre la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato, o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubiesen dado motivo a celebrarlo”.

Nuestro Código Civil llega a atribuir relevancia al error que versa sobre las condiciones de la cosa que principalmente hubiesen dado motivo a celebrar el contrato (art.1266 CC), entre las cuales cabe incluir las que afectan a su utilidad. Del art. 1484 CC se desprende un concepto de vicio oculto que tiene en cuenta la funcionalidad de la cosa considerada en el contrato, de tal forma que en ese concepto se incardina un error del comprador sobre determinadas cualidades de la cosa.

En este sentido, el vicio oculto en la venta por su distinta naturaleza y regulación legal, no debe confundirse con el error vicio, éste último se refiere al consentimiento, es decir al momento de perfección del contrato. El saneamiento del vicio oculto tiene lugar

al tiempo de la consumación, cuando la cosa se entrega o la prestación debida se cumple⁸¹.

Se puede apreciar semejanza entre los vicios y el error, por ello parte de la doctrina ha sostenido que el efecto práctico de la nulidad basada en el error se puede obtener a través de la rescisión que permite el ejercicio de la acción redhibitoria. No tiene sentido someter al comprador al breve plazo de caducidad de las acciones edilicias si después se le ofrecen, por otra vía, remedios parecidos. Y, para evitar que ello suceda, se acude al principio de regla especial deroga a ley general⁸².

Por otra parte, la acción de anulación por error se basa en el error mismo y, por tanto, es presupuesto para su ejercicio la prueba de su existencia. Las acciones redhibitoria y estimatoria se fundamentan en que la cosa tiene vicios que la hacen inútil para el uso al que se la destina o que la hace menos valiosa, si bien es cierto que el comprador sufre un error, pero no basta solo con eso, lo que verdaderamente importa es su efecto (precio excesivo o inutilidad de la cosa)⁸³.

1.6.1 Error esencial y vicio oculto

La existencia en la cosa vendida de un vicio oculto no siempre implica la existencia de un error esencial sobre la casusa impulsiva de la celebración del contrato. El art. 1266 CC⁸⁴ únicamente permite la anulación por error cuando éste sea esencial, es decir, cuando recaiga sobre una cualidad de la cosa objeto del contrato que principalmente hubiera dado lugar a celebrarlo.

Por su parte, el art. 1484 CC permite al comprador ejercitar las acciones edilicias cuando la cosa contase con defectos que la hacen impropia para el uso a la que se la destina o que disminuyen de tal modo ese uso que de haberlos conocido el comprador

⁸¹ Vid. DE CASTRO Y BRAVO, F.: *El negocio jurídico*, Civitas, Madrid, 2002, p. 118-119.

⁸² En esta línea se manifiesta BADENES GASSET (en *El contrato...*, 1979, p. 697) reiterando que “ el artículo 1484 es la aplicación de la doctrina del error al supuesto taxativo de los defectos de la cosa vendida, y, por tanto, pasados los seis meses del artículo 1490, no es posible entablar acción de anulabilidad fundada en el artículo 1266”.

⁸³ Vid. MORALES MORENO, A.M.: “El alcance protector...”, *ADC*, 1980, p. 676.

⁸⁴ Dice el art.1266 CC “para que el error invalide el consentimiento, deberá recaer sobre la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato, o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubiesen dado motivo a celebrarlo”.

no la habría comprado o habría dado menos precio por ella. Del mencionado precepto cabe deducir que pueden existir vicios en la cosa vendida, pero la ignorancia de los mismos no constituye un supuesto de error esencial porque, de haberlos conocido el comprador hubiera prestado igualmente su consentimiento para contratar aunque en otras condiciones, esto es, dando menos precio por la cosa viciada. En este caso, el comprador podría solicitar una rebaja en el precio ejercitando la acción estimatoria, pero no la anulación del contrato por error recogida en el art. 1300CC⁸⁵.

Por lo tanto, solo el vicio redhibitorio definido como aquel que hace la cosa impropia para el uso a que se la destina o disminuye dicho uso de tal modo que, de haberlo conocido el comprador, no la habría adquirido, comporta la ausencia de una cualidad determinante de la prestación del consentimiento, y por ende un error esencial del comprador⁸⁶.

1.6.2 Error excusable y vicio oculto

Ahora bien, numerosa Jurisprudencia constata que, para que la parte contratante que se equivoca pueda impugnar la validez del contrato, su error, además de esencial ha de ser excusable⁸⁷, es decir, no imputable a la falta de diligencia de quien lo invoca. Si comparamos la regulación de los vicios ocultos contenida en el art. 1484 CC con la Jurisprudencia sobre excusabilidad del error podremos deducir que la presencia de un vicio oculto no siempre da lugar a un error de carácter excusable.

⁸⁵ El art. 1300 CC señala que “ los contratos en que concurran los requisitos que expresa el art. 1261 pueden ser anulados, aunque no haya lesión para los contratantes, siempre que adolezcan de alguno de los vicios que los invalidan con arreglo a la ley”

⁸⁶ Vid. DE VERDA Y BEAMONTE, J.R.: *Saneamiento por vicios ocultos*..., 2009, p. 242.

⁸⁷ Numerosas sentencias definen la excusabilidad del error. Así entre otras, STS de 3 de febrero de 2016 (RJ 2016/2) fundamento de derecho tercero: “Por otro lado, el error ha de ser, además de relevante, excusable. La jurisprudencia valora la conducta del ignorante o equivocado, de tal forma que niega la protección a quien, con el empleo de la diligencia que era exigible en circunstancias concurrentes, habría conocido lo que al contratar ignoraba y, en la situación de conflicto, protege a la otra parte contratante, confiada en la apariencia que genera toda declaración negocial seriamente emitida”. STS de 4 de octubre de 2013 (RJ 2013/7251), fundamento de derecho segundo “es inexcusable el error, cuando pudo ser evitado empleando una diligencia media o regular, de acuerdo con los postulados de la buena fe”; STS de 9 de diciembre de 2015 (RJ 2015/6000), fundamento de derecho sexto, “un error que se haya podido evitar con una diligencia regular no puede ser invocado por el que haya incurrido en él para anular la declaración”.

En efecto, el art. 1484 CC no considera como vicio oculto a aquellos defectos manifiestos o que estuvieren a la vista, así como a los que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razón de su profesión u oficio, debía fácilmente conocerlos. En cambio, en sede de error vicio, se determina la excusabilidad si el perito o profano que padece el error ha desplegado una diligencia media para poder evitarlo. De esta manera, para calificar un vicio oculto o manifiesto, el comprador de la cosa deberá comprobar mediante una diligencia mínima que la cosa carece de vicios. En cambio, para ponderar un error como excusable o inexcusable, la parte que lo invoca habrá debido desplegar una diligencia media para comprobar las cualidades que presupone que tiene la cosa, en base a las cuales, presta su consentimiento. En definitiva, el comprador que con su conducta no despliegue una mínima diligencia y de lugar a una negligencia constitutiva de culpa lata perderá la posibilidad de ejercitar las acciones edilicias.

1.6.3 Fundamento de las acciones edilicias y la de anulación por error

Las acciones edilicias no se encargan de tutelar el consentimiento del comprador que desconoce el vicio oculto, sino que se encargan de proteger al mismo ante el perjuicio que experimenta al tener la cosa defectos que la hacen inútil o menos valiosa⁸⁸, por lo que el precio pagado es excesivo. La acción de anulación por error no se subordina a que una de las partes contratantes haya experimentado una lesión. Sin embargo, éste es el principal presupuesto del ejercicio de las acciones edilicias.

Si la existencia de un defecto no menoscaba el uso para que se adquirió, tal defecto no tendrá la consideración de vicio y el comprador no podrá ejercitar las acciones edilicias, independientemente que en el consentimiento se haya prestado por error por una de las partes. Por ejemplo, el comprador que adquiere una casa antigua con intención de derribarla para construir una nueva y, de manera posterior, observa que las vigas de madera tienen termitas es cierto que ha incurrido en un error al contratar, puesto que ello no lo advirtió en el momento de perfección del contrato, pero ese defecto no es un vicio en el sentido del art. 1484 CC y por tanto no podría ejercitar las

⁸⁸ Así lo destaca MORALES MORENO (en “El alcance protector...”, *ADC*, 1980, p. 676) donde observa que las acciones edilicias se basan en el hecho de que la cosa tiene vicios que la hacen inútil o menos valiosa. “aunque en ellas la protección al comprador no tendría justificación si éste no hubiera sufrido un error; importa ante todo su efecto (inutilidad de la cosa, precio excesivo)”.

acciones edilicias, puesto que no puede afirmarse que no hubiera comparado la cosa o habría pagado menos por ella de haber sabido de la existencia de termitas, puesto que el uso que iba a dar a ese inmueble no era otra que su demolición.

La acción de anulación por error presupone la existencia de una voluntad viciada que hace que el comprador preste su consentimiento bajo una representación mental no acorde con la realidad pero, a diferencia de las acciones edilicias, el consentimiento prestado bajo error no se subordina a que el *errans* haya sufrido un daño o lesión, y ello porque las normas que sancionan la relevancia invalidante de los vicios del consentimiento está inspirado en la libertad contractual que inspira nuestro ordenamiento jurídico⁸⁹.

1.6.4 Diferencias en los efectos derivados de la acción de anulación por error y de las acciones edilicias.

Aparte de las diferencias antes mencionadas en cuanto a los presupuestos de ejercicio de ambas acciones, también se pueden apreciar discordancias en cuanto los efectos jurídicos derivados del ejercicio de la acción de anulación por error y las acciones edilicias:

El plazo de ejercicio de ambas acciones es de caducidad, si bien el derivado de las acciones edilicias es de seis meses a partir de la entrega de la cosa (art. 1490 CC), en cambio el plazo para el ejercicio de la anulación por error es de cuatro años desde la consumación del contrato (art. 1301 CC).

La acción de anulación por error no faculta al comprador a optar entre la rescisión del contrato o una rebaja proporcional en el precio a juicio de peritos, opción si ejercitable en sede de vicios ocultos (art. 1486.1 CC). El *errans* la única posibilidad que tiene es demandar la anulación o no del contrato.

El art. 1486.1 CC concede al comprador, en caso de que ejercite la acción redhibitoria, solicitar al vendedor el abono de los gastos originados como consecuencia

⁸⁹ Vid., en este sentido DE VERDA Y BEAMONTE, J.R.: *Saneamiento por vicios ocultos....*, 2009, p. 247.

del contrato. En el caso de anulación por error no existe norma alguna que obligue al vendedor a reembolsar al *errans* estos gastos⁹⁰.

A tenor de lo dispuesto en el art. 1485.II CC, las partes pueden pactar que el vendedor no responda por los vicios ocultos de la cosa vendida, siempre que éste desconozca la existencia de los mismos. La acción de anulación por error no brinda esta posibilidad a las partes ya que, en base al art. 6.3 CC, las normas reguladoras del consentimiento son derecho imperativo y no pueden ser modificados por la voluntad de las partes contratantes⁹¹.

1.6.5 Compatibilidad de las acciones edilicias con la acción de anulación por error

Actualmente gran parte de la doctrina⁹² se muestra a favor de la compatibilidad del ejercicio de las acciones edilicias y la acción de anulación por error.

De las argumentaciones recogidas en los epígrafes anteriores, cabe deducir que cuando se den los presupuestos del art. 1484 CC relativos al vicio de la cosa vendida (esto es, que sea grave, preexistente y oculto) y, a su vez ello, suscite en el comprador una ignorancia que dé lugar a un error esencial y excusable, éste podrá optar entre el ejercicio de la acción de anulación por error o bien el ejercicio de las acciones edilicias,

⁹⁰ En esta línea BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO (en “La naturaleza de las acciones...”, *ADC*, 1969, p. 789) sostiene que el simple respeto a la voluntad individual, base de la protección jurídica de quien incurre en error contractual, no justifica que la otra parte cargue, no solo con los gastos propios, sino también con los satisfechos por quien, por su error, ha provocado la anulación.

⁹¹ Así lo afirma BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO (en “La naturaleza de las acciones...”, *ADC*, 1969, p. 789) al sostener que “la protección de la voluntad individual, base del negocio jurídico, forma parte del contenido imperativo del Derecho de Obligaciones”.

⁹² Aceptan esta tesis, entre otros, MORALEJO IMBERNÓN (en “Contratos con finalidad traslativa de dominio” en *Tratado de contratos*, 2009, p. 1807) quien observa que “no existe problema alguno de compatibilidad entre las acciones edilicias y las de anulación por vicios en el consentimiento”. LLÁCER MATA CÁS (en *El saneamiento por vicios ocultos...*, 1992, p. 207-208) se decanta a favor de la acumulabilidad de las acciones de saneamiento y anulabilidad por error, argumentando entre otros extremos, que ninguno de los preceptos de nuestro Código excluye la concurrencia de la acción de impugnación por error con las que se derivan de otros artículos cuya elección corresponde a aquel a quien asisten. Vid., igualmente ESPÍN CÁNOVAS, D.: “Concurrencia de la acción de la acción de saneamiento por vicios ocultos en la compraventa y de las acciones generales de nulidad, resolución o daños contractuales”, *RGLJ*, 1967, p. 913.

eso sí, sometida cada una de ellas a su propio periodo de caducidad⁹³ y a los efectos anteriormente mencionados.

Cabe concluir, a mi entender, que el ejercicio de las acciones edilicias sitúa al comprador en una situación más ventajosa que con el ejercicio de la acción de anulación por error. Si bien es cierto que estas acciones están sujetas al breve periodo de caducidad de seis meses regulado en el art. 1490 CC, el comprador en ese plazo puede optar por la rescisión del contrato o la reducción en el precio, dependiendo si ejercita la acción redhibitoria o la acción estimatoria, opciones que no cuenta la acción de anulación por error, ya que su ejercicio siempre implica la rescisión del contrato. Por último también cabe señalar, que el comprador en el caso que ejercite las acciones edilicias, siempre deberá ser indemnizado con los gastos derivados del contrato, independientemente que el vendedor sea de buena o mala fe, cuestión tal no prevista en sede de error.

7. EXPLICACIÓN EN CLAVE DE INCUMPLIMIENTO

Los autores⁹⁴ que se adscriben a esta tesis entienden que el vendedor debe entregar al comprador una cosa útil o que pudiera servir al uso al que se la destina. Por lo tanto, las acciones edilicias son la protección que brinda el ordenamiento jurídico en sede de compraventa para el caso de que el vendedor incumpliera la obligación de saneamiento.

⁹³ Señala MORALES MORENO (en “El alcance protector...”, *ADC*, 1980, p. 676) que la extinción de las acciones edilicias por el transcurso del plazo del art. 1490 CC limitara el juego de posibilidades del comprador, imponiéndole un remedio más radical, a saber, la anulación del negocio.

⁹⁴ Así lo entienden, entre otros, CLEMENTE MEORO (en *La facultad de resolver contratos por incumplimiento*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1998, p. 301) considerando que nos hallamos ante “un incumplimiento en sentido amplio, ya que el acreedor no recibe aquello por lo que contrató y no obtiene satisfacción de su interés”. DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN (en *Fundamentos...*, 2012, p. 667) para explicar el régimen de saneamiento en clave de incumplimiento cuando afirma que “En el supuesto contemplado por el art. 1484 CC, la obligación de entrega de las cosa vendidas ha sido cumplida por el vendedor, pero el cumplimiento es defectuoso, porque la cosa vendida y entregada posee vicios o defectos”. O’CALLAGHAN MUÑOZ (en *Compendio de Derecho Civil*, t. II, Editorial universitaria Ramón Areces, Madrid, 2012, p. 36) parece calificar la acción redhibitoria como resolutoria, lo cual presupone la idea de que la entrega de una cosa viciosa implica un incumplimiento contractual, al sostener que “la acción redhibitoria permite al comprador resolver el contrato (“desistir del contrato”, dice el art. 1486, primer párrafo) con todos los efectos de la resolución”.

Hoy en día doctrina y Jurisprudencia se muestran pacíficas entendiendo que ni la acción redhibitoria, ni la estimatoria son acciones resolutorias por incumplimiento, sino acciones rescisorias⁹⁵.

El tenor literal del art.1486.I CC habla de manera inadecuada de desistimiento cuando el comprador, al ejercitar la acción redhibitoria, en realidad está optando por la rescisión⁹⁶ como consecuencia de una lesión derivada de un vicio oculto, grave y preexistente que hace a la cosa inútil para el uso a la que se la destina o que de haberlo conocido el comprador habría dado menos precio por ella⁹⁷.

La acción estimatoria tampoco es una acción de incumplimiento. Esta acción se ejercita para mantener íntegro el sinalagma y el equilibrio de las prestaciones, el cual se ve alterado por el vicio que disminuye las utilidades de la cosa y hace que el precio pactado sea excesivo. Con ésta acción el comprador se encuentra facultado para modificar unilateralmente el contrato, mediante una rebaja en el precio, de modo que este se corresponda a lo que valía la cosa realmente en el mercado con los vicios que adolecía al momento de celebrarse el contrato.

El art. 1486.I CC no concede la posibilidad al comprador de solicitar la sustitución o reparación de la cosa mediante una acción de rectificación, acción típica ejercitable en los casos de incumplimiento motivados por la ejecución de una prestación defectuosa.

A mi entender no cabe defender la compatibilidad de ejercicio de las acciones edilicias y las acciones generales de incumplimiento reguladas en los arts. 1101 y ss. Las acciones edilicias son remedios jurídicos específicamente previstos por el legislador en el supuesto de incumplimiento de la obligación de saneamiento y, por ello, los preceptos reguladores recogidos los arts. 1484 y ss. CC son normas especiales que desplazan a las generales contenidas en los arts. 1101 y ss., en virtud del principio ley especial deroga ley general.

⁹⁵ Vid., en este sentido, entre otros, LLÁCER MATA CÁS, M. R.: *El saneamiento por vicios ocultos...*, 1992, p. 121; MORALES MORENO A.M.: “Comentario a los arts.1484 y ss.” en *Comentario del Código Civil*, 1991, p. 959; DE VERDA Y BEAMONTE, J.R.: *Saneamiento por vicios ocultos.....*, 2009, p. 263.

⁹⁶ Considero interesante señalar como el art. 1483.II CC utiliza el término de acción rescisoria en sede de saneamiento por gravámenes ocultos, el cual es mayoritariamente considerado una modalidad del saneamiento por vicios ocultos, regulado en los arts. 1484 y ss. CC, si bien con la peculiaridad de consistir el vicio en una servidumbre o carga.

⁹⁷ DE VERDA Y BEAMONTE, J.R.: *Saneamiento por vicios ocultos.....*, 2009, p. 263-264.

1.7.1 La compraventa de cosa específica.

Para abordar la proximidad entre el saneamiento por vicios ocultos y el incumplimiento contractual es necesario distinguir entre compraventa de cosa genérica y cosa específica.

Si se trata de una obligación de entregar cosa específica, no se puede configurar el saneamiento como incumplimiento de la obligación de entrega porque no debe entregarse otra cosa sino la designada en el objeto del contrato. De esta manera, si el vendedor pone en poder y posesión del comprador una cosa distinta de la que efectivamente vendió podremos hablar de un incumplimiento en la obligación de entrega, por ejemplo, si se vende el cuadro “x” y se entrega el cuadro “y”. En cambio, si el vendedor pone en poder y disposición del comprador una cosa vendida con los vicios que albergaba al tiempo de la celebración del contrato no habrá un incumplimiento en la obligación de entrega, puesto que existe identidad entre lo vendido y entregado⁹⁸.

En efecto, la presencia de un vicio oculto en la cosa vendida afectará a la pérdida o la disminución de la utilidad, pero ello no será derivado de un incumplimiento en la entrega, si no de un vicio oculto preexistente al tiempo de la celebración del contrato. El incumplimiento presupone una conducta del deudor posterior a la celebración del contrato, que, cuando hacen la cosa entregada inhábil para el uso para el que se adquiere, determina la ruptura sobrevenida del sinalagma. Pero tal ruptura sobrevenida

⁹⁸ Esta tesis es compartida por un importante sector doctrinal destacando, entre otros, BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R.: “La naturaleza de las acciones...”, *ADC*, 1969, p. 800; LLÁCER MATA CÁS, M.R.: *El saneamiento por vicios ocultos...*, 1992, p. 157. Explica ORTÍ VALLEJO (en “La protección del comprador por el defecto de la cosa vendida”, *ADC*, 1987, p. 94) “en la compraventa de cosa específica la cosa es como es y se entregue o no con defectos o faltándole los requisitos cualitativos presupuestos, nunca podrá decirse que el comprador ha realizado una entrega irregular, siempre que la cosa que entregue sea la misma sobre la que recayó el acuerdo. Indudablemente, caso que tenga defectos, el comprador resultara insatisfecho y habrá que arbitrar un remedio para proteger sus intereses, pero nunca podrá afirmarse que el vendedor ha incumplido su obligación o la ha hecho de manera incorrecta”. Del mismo modo, PEÑA LÓPEZ (en “Comentario a los arts.1484 y ss. del Código Civil”, en *Comentarios al Código Civil*, 2013, p. 1997) sostiene que “el saneamiento por vicios ocultos es una forma especial de solventar los conflictos derivados de ciertos supuestos de imposibilidad inicial parcial de cumplimiento en las compraventas de cosa específica, (...), los artículos que comentamos no son aplicables a las compraventas de cosa genérica, cuyo cumplimiento se resolverá de acuerdo con las reglas generales sobre obligaciones. Para concluir, afirma MORALES MORENO (en “El alcance protector...”, *ADC*, 1980, p. 666) que “el hecho de que las cualidades de la cosa hayan quedado incorporadas al contrato no implica que el vendedor este obligado, en virtud del mismo, a entregar la cosa con todas las cualidades presupuestas”.

no tiene lugar, en cambio, cuando en la cosa específica vendida concurren vicios ocultos y graves, que preexisten al tiempo de la celebración del contrato, ya que lo que precisamente determinan es una quiebra inicial del sinalagma que posibilita el ejercicio de las acciones edilicias. De esta manera el comprador deberá ejercitar éstas y no las acciones generales de incumplimiento, con objeto de restablecer el sinalagma inicial solicitando la rescisión del contrato o una rebaja proporcional en el precio pactado⁹⁹.

Con un ejemplo se ilustrará mejor, si yo compro el fundo X con el convencimiento de en él se puede edificar y verdaderamente no lo es por impedirlo la normativa urbanística, dicho fundo carecerá de una cualidad prevista en el contrato (la edificabilidad), pero dicho fundo seguirá siendo el mismo. Al no haber en él una variación sustancial el comprador no podrá ejercitar las acciones de incumplimiento, alegando un defectuoso cumplimiento en la obligación de entrega, sino la acción de anulación por error del art. 1300 CC puesto que la edificabilidad era condición determinante para la prestación de su consentimiento, siempre que tal error fuera excusable. Así mismo podrá ejercitar la acción redhibitoria o estimatoria, puesto que la ausencia de dicha cualidad implicará la presencia en la cosa vendida de un vicio grave, preexistente al tiempo de la celebración del contrato, que si es oculto, facultara al comprador para demandar la rescisión o una rebaja proporcional en el precio a juicio de peritos¹⁰⁰.

1.7.2 La compraventa de cosa genérica

En la compraventa de cosa genérica, a diferencia de la anterior, el vendedor sí tiene la obligación de entregar una cosa sin defectos. La venta de cosa específica tiene por objeto un bien singular, concreto y determinado al tiempo de la perfección del contrato. En cambio, en la venta de cosa genérica el objeto se determina por su pertenencia a un género¹⁰¹ donde se subsumen todos los bienes que reúnan las

⁹⁹ Vid. DE VERDA Y BEAMONTE, J.R.: *Saneamiento por vicios ocultos...*, 2009, p. 272.

¹⁰⁰ Sostiene además DE VERDA Y BEAMONTE (en *Saneamiento por vicios ocultos...*, 2009, p. 277) que el comprador podrá ejercitar la acción de responsabilidad civil contenida en el art. 1902 CC, en los casos en que el comprador incurra en *culpa in contrahendo* por no informar al comprador de los vicios o defectos que conocía o pudiese haber conocido empleando una regular diligencia.

¹⁰¹ Expone Díez-Picazo y Ponce de León (en *Fundamentos...*, 2012, p. 291) que la idea de género no se usa en sentido lógico o filosófico, sino en sentido económico, “pudiendo ser moldeado,

cualidades previstas en el contrato, así como las presupuestas al tiempo de la celebración aunque estas últimas no se hayan formalizado en el contrato.

Para poder cumplir con la obligación de entrega en la venta de cosa genérica, el vendedor habrá tenido que proceder previamente a la especificación¹⁰², esto es, a la elección de un bien que se ajuste a las referencias cualitativas que resulten de las previsiones contractuales, convenientemente integradas por los usos y la buena fe (art. 1258 CC).

Es razonable pensar que las partes contratantes presuman determinadas cualidades de una cosa perteneciente a un género y, por ende, no consideren necesario incorporarlas expresamente en el contrato, por ejemplo, que desde un teléfono móvil se pueden realizar y recibir llamadas o que un automóvil nuevo está en perfectas condiciones para circular. Del mismo modo, puede ocurrir que nos encontremos con ciertas cualidades no habituales que ostenta una cosa perteneciente a un determinado género que el vendedor sabía o debía haber sabido que el comprador contaba con que concurrieran en la cosa vendida, desprendiéndose de esta manera el deseo de las partes de incorporarlas a la causa del contrato, por ejemplo, que la fachada de una vivienda comprada en los Pirineos tendrá la capacidad de aguantar temperaturas extremas en invierno sin producirse deterioro alguno en ella. Por lo tanto si el vendedor al proceder a la especificación elige una cosa en la que no concurren las cualidades previstas en la causa del contrato, bien de modo expreso, bien de modo tácito, no podrá cumplir correctamente con la obligación de entrega¹⁰³.

De lo anteriormente expuesto cabe deducir que si el vendedor no pone en poder y disposición del comprador una cosa que guarde total y absoluta correspondencia con la referencia cualitativa del género en la que se incluye, éste último no podrá ejercitar la

según los intereses de las partes. A través de la idea de género, se lleva a cabo la fijación más o menos amplia de un grupo de objetos que reúnen unas determinadas características y de los cuales pueden predicarse unas determinadas condiciones”.

¹⁰² Afirma BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO (en “La naturaleza de las acciones...”, *ADC*, 1969, p. 810) que la especificación es un acto exclusivo del vendedor, que prepara el cumplimiento de la obligación de entrega de la cosa debida.

¹⁰³ Por lo que, a juicio de DE VERDA Y BEAMONTE en, *Saneamiento por vicios ocultos...*, 2009, p. 276, “habrá elegido un bien que carece de aptitud para ser objeto del contrato. Explica BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO en “La naturaleza de las acciones...”, *ADC*, 1969, p. 821, que “el comprador espera recibir una cosa que responda exactamente a la descripción que deriva de la interpretación contractual y no algo aproximadamente a lo convenido”

acción de anulación por error, ni las acciones edilicias¹⁰⁴, puesto que la insatisfacción del comprador no trae consecuencia de la presencia de un vicio oculto, grave y preexistente en la cosa vendida, sino que deriva de un defectuoso cumplimiento de la obligación de entrega por parte del vendedor. En este caso, el remedio que el ordenamiento jurídico brinda al comprador es el ejercicio de las acciones generales de incumplimiento, recogidas en los arts. 1101 y ss. CC pudiendo solicitar el cumplimiento en forma específica, y, en su caso, en atención a la entidad del defecto una indemnización de daños y perjuicios.

1.7.3 Conclusiones: La aplicación o inaplicación de las acciones edilicias frente a compraventas de cosa específica o genérica

A modo de conclusión de este epígrafe, podemos afirmar la autonomía de la obligación de saneamiento respecto de la entrega, acotando el ámbito de aplicación de las acciones edilicias y las generales por incumplimiento dependiendo del tipo de compraventa que se celebre. De esta manera, cabe diferenciar:

La obligación de saneamiento tiene lugar, con carácter exclusivo, en el ámbito de la compraventa de cosa específica. En este tipo de contratos el vendedor pone en poder y posesión la cosa designada como objeto del contrato al tiempo de su perfección, cumpliendo por tanto la obligación de entrega. De este modo, el comprador no podrá ejercitar las acciones generales de incumplimiento (arts. 1102 y 1124 CC), pero sí tendrá a su disposición las acciones edilicias contempladas en el art. 1486.I CC, pudiendo de esta manera reparar el desequilibrio contractual producido por el vicio o defecto que hace a la cosa inútil para su uso o que lo disminuye de tal modo que de

¹⁰⁴ Numeroso es el sector doctrinal que apoya esta tesis, destacando entre otros, BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R.: “La naturaleza de las acciones...”, *ADC*, 1969, p. 809-811; MORALEJO IMBERNÓN, N.: “Contratos con finalidad traslativa de dominio” en *Tratado de contratos*, 2009, p.1805; MORALES MORENO, A.M.: “Comentario a los arts.1484 y ss.” en *Comentario del Código Civil*, 1991, p. 957; PASQUAU LIAÑO, M.: “La indeterminación del cuadro de acciones protectoras del adquirente de bienes de consumo”, *Act. Civ.*, t. II 1990, p. 422; PEÑA LÓPEZ, F.: “Comentario a los arts.1484 y ss. del Código Civil”, en *Comentarios al Código Civil*, 2013, p. 1997.

haberlo conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella¹⁰⁵.

En el ámbito de la compraventa de cosa genérica, el vendedor incumplirá la obligación de entrega cuando pone en poder y disposición del comprador una cosa que adolece de determinadas características o utilidades que reúnen el conjunto de objetos pertenecientes a ese género, previstas en el contrato o presupuestas por las partes. En consecuencia, el comprador no podrá ejercitar las acciones edilicias, sino las de incumplimiento sujetas al plazo de prescripción de cinco años (art. 1964 CC) solicitando el cumplimiento de forzoso en forma específica, la resolución del contrato (art. 1124 CC) y, si procede, una indemnización por daños y perjuicios (art.1101 CC).

VII. EL SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS EN LA NUEVA PROPUESTA DE CÓDIGO CIVIL

Recientemente se ha elaborado una Propuesta de Código Civil a cargo de la Asociación de Profesores de Derecho Civil aprobada en octubre del año 2015. En esta reciente obra se ha comenzado por la reforma de los Libros dedicados a Obligaciones y Contratos (Libro V) y a Prescripción y Caducidad (Libro VI). Dicha Asociación continúa trabajando en la elaboración de las demás partes de la Propuesta y prevé ofrecer un texto consolidado completo de nuevo Código Civil a finales del próximo año 2017. Me parece interesante al objeto del presente trabajo señalar los aspectos básicos que han sido reformados referentes a la institución del saneamiento por vicios ocultos en la compraventa.

En primer lugar, se ha modificado la terminología. El término saneamiento por vicios ocultos ha sido sustituido por el de conformidad o falta de conformidad. Dicha conformidad ha sido objeto de regulación en el marco de diferente normativa internacional, comunitaria y nacional, como son los textos de la Convención de las

¹⁰⁵ A juicio de DE VERDA Y BEAMONTE (en *Saneamiento por vicios ocultos...*, 2009, p. 280) en su caso “el comprador podrá ejercitar la acción de anulación del contrato por error del art. 1266 CC, por haber sufrido un vicio del consentimiento, o la acción para exigir responsabilidad precontractual regulada en el art. 1902 CC, por haber incurrido el vendedor en *culpa in contrahendo* al no haberle informado de los defectos que conocía o que debía haber conocido empleando una regular diligencia”.

Naciones Unidas sobre los contratos de venta internacional de mercaderías (CSIG), la Propuesta de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo relativo a una normativa común de compraventa europea (CESL), la Propuesta de Código Mercantil elaborada por la Sección de Derecho Mercantil de la Comisión General de Codificación (PCM) o el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (TRLGDCU), entre otros.

De acuerdo con la Propuesta del nuevo Código Civil, existen dos clases de conformidad, la material y la jurídica. La primera se encuentra regulada en el art. 532-4 del proyecto y estipula que para que los bienes sean conformes con el contrato, deben: ajustarse a la descripción realizada en el contrato, estar envasados o embalados en la forma estipulada en el contrato o, a falta de estipulación, en la forma habitual para tales bienes o, cuando esta no existe, en la forma más adecuada para conservarlos y protegerlos, ser suministrados con los accesorios, instrucciones de instalación o de otro tipo que el comprador puede esperar, así como la documentación representativa o relacionada con los bienes que exige el contrato o la normativa aplicable y ser aptos para los usos a que ordinariamente se destinan o para cualquier uso especial que de forma expresa o tácita ha sido pactado. La segunda se encuentra definida en el art. 532-5 de la obra y contempla que los bienes han de estar libres de derechos y de pretensiones razonablemente fundadas de terceros.

Del primer precepto cabe deducir cómo los autores han querido concretar cuando nos encontramos ante un bien acorde con el contrato, esto es, que carece de vicios ocultos. A diferencia del actual texto del art. 1484 CC, en la Propuesta se pormenorizan los requisitos que dan lugar a que un bien sea conforme al contrato como son los usos para los que ordinariamente ese destinan, o para cualquier uso especial que de forma expresa o tácita se haya pactado. Por otro lado, el objeto debe ser acorde a la descripción contenida en el contrato y entregarse el mismo al comprador convenientemente embalado, con las instrucciones pertinentes y la documentación necesaria. De esta manera, la Propuesta de Código Civil contempla en sentido positivo y de una manera más detallada cuando nos encontramos ante una cosa conforme con el contrato, a diferencia de lo estipulado en el art. 1484 CC que lo hace de una manera más imprecisa creando problemas de interpretación.

El art. 532-5 de la Propuesta regula el momento para determinar la falta de conformidad estipulando que el vendedor es responsable de toda falta de conformidad que exista en el momento de la transmisión del riesgo al comprador¹⁰⁶, aun cuando la falta de conformidad se manifieste después. A mi modo de ver, lo que subyace de este artículo es una referencia al requisito de preexistencia y al carácter oculto del vicio en el momento de la celebración del contrato. De este modo, se produce un desequilibrio inicial en el sinalagma provocando una lesión en el momento de la perfección del contrato como consecuencia del vicio oculto, aunque éste se manifieste después en toda su plenitud derivando en una insatisfacción o falta de conformidad por parte del comprador en un momento posterior a la perfección del contrato.

Siguiendo con el análisis de la falta de conformidad de la nueva Propuesta de Código Civil, el art.532-7 analiza el momento en el que el comprador pierde el derecho a invocar la falta de conformidad. Según el primer apartado, el comprador pierde el derecho a invocar la falta de conformidad de los bienes si no lo pone en conocimiento del vendedor en un plazo razonable desde que la descubre o desde que debería haberla descubierto. En este precepto nos encontramos ante un concepto jurídico indeterminado como es la expresión de “plazo razonable”. En efecto, en la Propuesta de Código Civil, y a diferencia de lo establecido en el art. 1490 CC¹⁰⁷, no se concreta el plazo para que el comprador pueda manifestar su falta de conformidad y, en consecuencia, poder ejercitar las acciones pertinentes o, lo que es lo mismo, y en palabras de la Propuesta de Código Civil, los remedios jurídicos. En mi opinión, debería recogerse un plazo determinado para poder manifestar la falta de conformidad por parte del comprador, si bien no tan escaso como el regulado en el art. 1490 CC, ya que de lo contrario nos

¹⁰⁶ El art. 535-2 de la *Propuesta de Código Civil Libros Quinto y Sexto* (Tirant lo Blanch, Valencia, 2016, p. 165) se encarga de regular el momento de transmisión del riesgo en el contrato de compraventa, recogiendo un supuesto general y dos específicos que son aquellos bienes que deban ser transportados para llevar a cabo la obligación de entrega y los casos en los que el comprador incurra en mora. De esta manera se estipula que: 1. El riesgo no se transmite al comprador hasta la entrega del bien, salvo lo dispuesto en los siguientes apartados. 2. Si el bien debe ser transportado para su entrega, el riesgo se transmite al comprador cuando se entrega el bien al transportista escogido por el comprador. No se considera que el comprador escoge el transportista si se limita a escoger entre los propuestos por el vendedor. Esta regla tiene carácter imperativo en los contratos de compraventa de consumo, sin perjuicio de que puedan establecerse mediante pacto condiciones más beneficiosas para el consumidor.” 3. El riesgo se transmite al comprador desde que incurre en mora de acreedor respecto de la obligación de entrega o en un incumplimiento de sus obligaciones que permita al vendedor suspender la entrega.

¹⁰⁷ Merece la pena recordar el contenido del art. 1490 CC: “las acciones que emanen de lo dispuesto en los cinco artículos precedentes se extinguirán a los seis meses, contados desde la entrega de la cosa vendida”.

podríamos encontrar ante situaciones que provoquen en las partes una manifiesta inseguridad jurídica.

El apartado segundo del art. 532-7 de la Propuesta constata que el vendedor no puede invocar el derecho a la notificación en un plazo razonable si la falta de conformidad se refiere a hechos que conoce o cabe esperar que conozca y que no haya revelado al comprador. Si ponemos en concordancia esta regulación con lo regido en el art. 1485 CC¹⁰⁸ podemos observar que la finalidad es la misma. De esta manera, si el vendedor debe responder ante el comprador por los vicios o defectos ocultos aunque los ignorase, con mayor razón el vendedor de mala fe que no informa al comprador de los defectos o vicios ocultos de la cosa vendida, no puede ampararse en la falta de notificación por parte del comprador en el plazo razonable para exonerarse así de su responsabilidad.

Bajo la rúbrica del conocimiento del comprador de la falta de conformidad se encuentra el art.532-8 de la Propuesta de Código Civil. En él se recoge que el vendedor no está sujeto a responsabilidad por falta de conformidad si en el momento de la celebración del contrato el comprador conoce o puede esperarse que conozca tal falta de conformidad. Podemos observar que la regulación de este precepto es muy similar al art. 1484 CC *in fine*, donde se establece que el vendedor no será responsable de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista, si bien es cierto que en la Propuesta no se menciona la exención de responsabilidad del vendedor si el comprador por razón de su oficio o profesión conociera o debiera fácilmente conocer el defecto o vicio oculto.

Por último para finalizar el estudio del régimen de la conformidad en la nueva Propuesta de Código Civil, nos debemos de centrar en el Capítulo IV donde se regula los remedios que tienen al alcance tanto comprador como vendedor en caso de incumplimiento de algún tipo de obligación por ambas partes. Dice el art. 534-1 que si alguna de las partes no cumple con cualquiera de las obligaciones que le incumben, puede la otra parte, conforme a lo dispuesto en el art. 518-3¹⁰⁹, exigir el cumplimiento de la obligación, suspender su propio cumplimiento, reducir el precio o resolver el

¹⁰⁸ El art. 1485 CC preceptúa que “el vendedor responde al comprador del saneamiento por los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, aunque los ignorase. Ésta disposición no regirá cuando se haya estipulado lo contrario, y el vendedor ignorara los vicios o defectos ocultos de lo vendido”.

¹⁰⁹ Bajo el Capítulo VII de la Propuesta se regulan las disposiciones generales relativas al incumplimiento de la obligación. En concreto, el art. 518-3 recoge la enumeración general de remedios frente al incumplimiento disponiendo que, “en caso de incumplimiento puede el acreedor, conforme a lo dispuesto en este capítulo, exigir el cumplimiento de la obligación, suspender su propio cumplimiento, reducir el precio o resolver el contrato, y, en cualquiera de estos supuestos, puede además exigir la indemnización de los daños producidos”.

contrato. En cualquiera de estos supuestos puede además exigir la indemnización de los daños y perjuicios sufridos.

Excede del ámbito del presente trabajo el estudio detallado de las obligaciones del comprador y vendedor en cuanto al contrato de compraventa se refiere, por lo tanto, únicamente me centrare en la obligación del vendedor recogida en el apartado c) del art. 532-1 de la Propuesta que no es otra que la de garantizar la conformidad de los bienes. En efecto, en caso de que la cosa vendida adolezca de algún vicio o defecto oculto, el vendedor habrá incumplido una de sus obligaciones, por tanto el comprador, centrándonos exclusivamente en el régimen de la conformidad y, a mi modo de ver, tendrá al alcance las dos últimas acciones recogidas en el art. 534-1 de la Propuesta, que no son otras, que la de solicitar una reducción en el precio o resolver el contrato.

Los autores de la Propuesta han planteado un régimen de acciones muy similar al recogido en el art. 1486 CC, si bien con alguna diferencia:

En la Propuesta, si el comprador opta por la resolución del contrato no se contempla la posibilidad de que el vendedor le abone los gastos del contrato, a diferencia de lo estipulado en el art 1486 CC que si lo hace.

El CC contempla que en el caso de que el comprador opte por solicitar una reducción del precio mediante la acción estimatoria o *quantum minoris*, ésta se deberá hacer a juicio de peritos. En la Propuesta no se contempla que la opción de reducción del precio se lleve a cabo de esta manera.

El art. 1486 CC únicamente recoge la acción de indemnización por daños y perjuicios en los casos en que el vendedor es de mala fe y el comprador opta por el ejercicio de la acción estimatoria o *quantum minoris*. En cambio, los autores de la Propuesta han optado por contemplar la posibilidad de que el comprador que alegue la falta de conformidad por vicios o defectos ocultos y solicite la resolución del contrato o la reducción en el precio, pueda solicitar la indemnización por daños y perjuicios en ambos casos. Para finalizar, la Propuesta de Código Civil tampoco recoge el requisito de la mala fe del vendedor para solicitar la indemnización por daños y perjuicios, pudiendo el comprador ejercitar dicha acción en todo caso, tanto si el vendedor es de buena fe, como si no lo es.

VIII. CONCLUSIONES ALCANZADAS

PRIMERA.- Con apoyo en los razonamientos expuestos, la noción funcional de vicio lleva a considerar como tal a aquellos defectos que hagan a la cosa impropia para el uso que motivo su adquisición de manera que, de haberlo conocido el comprador, o no la habría adquirido o habría pagado menos precio por ella. Existirá vicio si la cosa no es útil para el concreto uso destinado por el comprador, aunque la misma pueda ser empleada para el uso al que habitualmente se la destina en el tráfico jurídico. Por el contrario, no existirá vicio cuando la cosa tenga un defecto que la haga impropia para su normal destino, pero no impida el uso al que específicamente quiso destinarla el comprador. No obstante, se deben rechazar los meros motivos subjetivos del comprador que no hayan sido expresados al vendedor sobre el uso al que se pretende destinar la cosa vendida. Tal uso especial debe incorporarse expresa o implícitamente por las partes a la causa del contrato.

SEGUNDA.- El carácter oculto del vicio es un requisito incuestionable que se desprende de los arts. 1484 y ss. del Código Civil. A modo de síntesis, podemos definir el carácter oculto del vicio en sentido negativo. De este modo, un vicio no es oculto cuándo: 1. Es manifiesto y perceptible por el comprador al tiempo de la conclusión del contrato. 2. Ha sido manifestado por el vendedor. 3. Es reconocible por un perito mediante el uso de una mínima diligencia. El comprador no necesita probar el desconocimiento del vicio, le basta con demostrar su lesión y el correlativo enriquecimiento del vendedor quien, en su caso, tendrá que demostrar que aquél efectivamente conocía el vicio.

TERCERA.- De las consideraciones planteadas en su momento podemos deducir que la gravedad es la expresión del perjuicio económico que causa el propio vicio, perjuicio que se aprecia a través de la aptitud que presenta la cosa para desempeñar su uso ordinario o pactado. Conforme a la noción conceptual de vicio, el requisito de la gravedad niega relevancia a aquellos defectos calificables como vicios, por hacer a la cosa inútil para su habitual destino en el tráfico jurídico pero que, sin embargo, no impiden al comprador extraer utilidades para el concreto uso para el que la había adquirido. De este modo, la gravedad de ese vicio no comporta una disminución de valor y, por lo tanto, el comprador no estará facultado para ejercitar las acciones edilicias. Sin embargo, siguiendo la tesis funcional de vicio, el sentido de la gravedad es otro. En efecto, en este caso, el requisito de la gravedad no entra a valorar si un vicio impide el uso concreto para el que el comprador adquirió la cosa, ya que, si ello no es así, tal defecto no tendrá la consideración de vicio y el vendedor no responderá por él.

Si se asume la noción funcional de vicio, el requisito de la gravedad debe operar para excluir el ejercicio de la acción redhibitoria en caso de vicios de poca entidad, manteniendo el ejercicio de la acción estimatoria o *quanti minoris* para esos casos. A mi modo de ver, es una solución acorde con lo que el art. 1484 CC estipula, puesto que el vendedor debe responder no sólo de los vicios graves sino también de aquellos de carácter leve que de haberlos conocido el comprador no le habrían disuadido de comprar la cosa pero si le habrían hecho pagar un menor precio por ella.

CUARTA.- Merece la pena señalar brevemente la diferencia entre el requisito de la preexistencia y la imputación de riesgo. El vicio será constitutivo de riesgo si su origen tiene lugar en un momento posterior a la perfección del contrato. Sin embargo, se aplicaran las reglas del saneamiento cuando el vicio se origine en un momento anterior o de modo concomitante a la perfección del contrato. En el primero de los casos, la institución de la imputación del riesgo se soluciona acudiendo a los arts. 1182 y ss. del CC, mientras que para corregir la lesión contractual producida por el vicio preexistente se acudirá al art. 1486 CC donde se regulan las acciones edilicias.

QUINTA.- El art. 1485 CC consagra un régimen de responsabilidad objetivo del vendedor, que se sustancia en la sujeción del mismo a las consecuencias derivadas del ejercicio por parte del comprador de las acciones edilicias recogidas en el art. 1486 CC, que se dirigen bien a la rescisión del contrato (acción redhibitoria), bien a la reducción proporcional del precio a juicio de peritos (acción estimatoria o *quanti minoris*).

Se trata de un régimen de responsabilidad objetivo y singular ya que, como regla general, en nuestro Código Civil el sujeto responsable, contractual o extracontractualmente, actúa bajo parámetros contrarios a la buena fe, ya sea de una manera dolosa o negligente. En la figura del saneamiento por vicios ocultos la buena o mala fe del vendedor únicamente adquiere consideración a efectos del ejercicio de la acción de indemnización de daños y perjuicios y, de manera particular, en el caso de la pérdida de la cosa, tanto por efecto de los vicios, como por caso fortuito o por culpa del comprador.

Me parece interesante resaltar la naturaleza rescisoria de la acción redhibitoria. En concreto, a mi entender, nos encontramos ante un supuesto de rescisión por lesión puesto que los vicios ocultos, graves y preexistentes en la cosa vendida provocan un desequilibrio inicial en la relación sinalagmática, lo que conlleva indefectiblemente a un perjuicio económico para la parte compradora. La rescisión actúa destruyendo el contrato retroactivamente, quedando el vendedor obligado a restituir el precio con sus

intereses, junto con los gastos derivados del contrato, mientras que el comprador deberá devolver la cosa objeto del contrato libre de cualquier carga o gravamen junto con los frutos percibidos desde la perfección del contrato.

A diferencia de lo establecido en sede de rescisión, los arts. 1486 y 1487 CC permiten el ejercicio de la acción redhibitoria a pesar de la destrucción total o parcial de la cosa. De esta manera, la causa onerosa del contrato en sede de saneamiento predomina ante la imposibilidad del comprador de restituir la cosa vendida.

Así resulta que, si la cosa se destruye totalmente por efecto de los vicios conociéndolos el comprador, el vendedor queda obligado, no solo a la restitución del precio, intereses y gastos del contrato, sino también, a abonar al comprador una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados. En cambio, si la cosa se pierde totalmente a causa de los vicios pero el vendedor es de buena fe, éste último quedará liberado del pago de la indemnización por daños y perjuicios.

En otro orden de cosas, en el caso de que la pérdida de la cosa por efecto de los vicios sea parcial y no total, el riesgo sigue siendo imputable al vendedor a través del saneamiento. Dicha situación encuentra regulación en el art. 1498 CC, precepto englobado en el saneamiento por vicios ocultos en la venta de animales, pero que analógicamente puede aplicarse en los casos de pérdida o deterioro de la cosa. En este caso, el comprador puede ejercitar la acción redhibitoria con los efectos anteriormente expuestos. Del mismo modo, también tendrá al alcance el ejercicio de la acción estimatoria o *quanti minoris* (cuya reflexión final será objeto de la siguiente conclusión), si bien el Código Civil no contempla este remedio, tiene su sentido ya que el comprador puede albergar un interés en la conservación de los restos de la cosa. En este caso la reducción del precio vendrá dada por la diferencia entre el precio de la cosa efectivamente pagado y el que tuviere en el mercado con los deterioros parciales.

Por último, el art. 1488 CC regula la problemática relativa a la destrucción total o parcial de la cosa por caso fortuito o culpa del comprador. Tanto en uno como en otro caso se puede observar que la pérdida tiene una nota común: no es consecuencia de los vicios o defectos en la cosa vendida. La situación descrita se inspira en el principio general de *res perit domino*, conforme al cual el riesgo de perecimiento de la cosa corresponde al propietario de la misma, esto es, el comprador. Por ello, en este caso, el vendedor no soporta el riesgo de la pérdida y, en consecuencia, no se podrá ejercitar la acción redhibitoria. En cambio, al comprador sí se le concede la posibilidad de ejercer la acción estimatoria o *quanti minoris*, solicitando la diferencia entre el precio

efectivamente pagado y el que tenía la cosa en el momento de la pérdida. Cabe mencionar como éste artículo posibilita también solicitar una indemnización por daños y perjuicios en el caso de que el vendedor hubiese obrado de mala fe.

SEXTA.- La acción estimatoria o *quanti minoris* permite al comprador restablecer el equilibrio contractual lesionado por el vicio oculto al tiempo de la celebración del contrato. Este reequilibrio se consigue a través de una reducción en el precio pactado conforme a criterios objetivos o, en palabras del Código Civil, a juicio de peritos. Esta reducción debe alcanzar el valor que la cosa defectuosa tenía en el mercado al tiempo de la celebración del contrato, aunque habitualmente en la práctica Jurisprudencial se viene tomando como referencia el importe de la reparación.

Por otro lado, comparto la opinión de un gran sector doctrinal al considerar compatible el ejercicio de la acción estimatoria o *quanti minoris* con la indemnización de daños y perjuicios, pese a que la dicción del art.1486.II CC reserve esta última para la rescisión. Ciertamente, la propia cosa viciada puede haber menoscabado otros bienes o intereses, tanto del comprador como de terceras personas y, en consecuencia, estos daños derivados de los vicios ocultos no quedan completamente subsanados con una mera reducción en el precio.

SÉPTIMA.- En relación con el plazo de ejercicio de las acciones edilicias conviene realizar las siguientes matizaciones:

- En virtud del art. 1490 CC tanto la acción redhibitoria como la acción estimatoria o *quanti minoris* se extinguen en un plazo de seis meses.
- Pacífica es hoy doctrina y Jurisprudencia al considerar tal plazo como de caducidad.
- Como regla general, el *dies a quo* para el cómputo del plazo se fija desde el momento de la entrega material del bien. No obstante, diversos autores defienden que si el vicio se manifiesta en un momento posterior al de la entrega el plazo comenzará a correr desde ese momento flexibilizando de esta manera el *dies a quo* para su cómputo.
- La acción de indemnización de daños y perjuicios, al ser una acción general y no especial como lo son las edilicias, no está sujeta al plazo de caducidad de 6 meses. A mi modo de ver, se trata de un caso de responsabilidad precontractual encontrando encaje en el art. 1902CC y sujeto al plazo de prescripción de un año regulado en el art. 1968.2º CC.

OCTAVA.- En relación con la doctrina Jurisprudencial del *aliud pro alio* cabría destacar lo siguiente:

- Para que nos encontremos con un *aliud pro alio* el vendedor tiene que entregar al comprador una cosa diametralmente opuesta a la pactada.
- El objeto debe ser totalmente inhábil para el uso al que iba a ser destinado.
- El adquirente debe quedar plena y objetivamente insatisfecho, no pudiéndose instar la resolución en base a criterios de índole puramente subjetivos.
- En caso de que se cumplan los anteriores requisitos, el comprador podrá acudir a la protección que dispensan los arts. 1101 y 1124 CC, cuyas acciones están sometidas al generoso plazo de prescripción de cinco años que brinda el art. 1964 CC. De este modo, el comprador encuentra una mayor flexibilidad en estos casos y no está sometido a la férrea rigidez del plazo de seis meses de caducidad dimanante de las acciones edilicias.

NOVENA.- En base al extenso razonamiento que en su oportuno apartado se realizó sobre la doctrina del error y su relación con el saneamiento por vicios ocultos, considero conveniente exponer, de un modo esquemático, ciertas consideraciones finales:

- La doctrina del error vicio se refiere al consentimiento y tiene lugar en el momento de perfección del contrato. El saneamiento por vicios ocultos tiene lugar al tiempo de la consumación, cuando la cosa se entrega o la prestación se cumple.
- La acción de anulación por error solo puede ser utilizada cuando el propio error recaiga sobre una cualidad de la cosa objeto del contrato que principalmente hubiera dado lugar a celebrarlo. En el saneamiento por vicios ocultos se permite el ejercicio de las acciones edilicias, incluso cuando de haber conocido el defecto el comprador hubiese dado menos precio por ella. De este modo, esta situación no constituye un supuesto de error esencial puesto que el comprador hubiese prestado igualmente su consentimiento pero con otras condiciones, a saber, dando menos precio por el objeto. Así pues, solo el vicio que hacen a la cosa impropia para su uso o disminuye el mismo de tal modo que el comprador no la habría adquirido puede constituir un error esencial en el consentimiento.
- El error vicio, además de esencial, debe ser excusable, es decir, no imputable a la falta de diligencia de quien lo invoca. En el ámbito del saneamiento el

comprador profano debe desplegar una mínima diligencia en orden a advertir la presencia de vicios o defectos manifiestos o que estén a la vista ya que en caso contrario perderá la posibilidad de ejercitar las acciones edilicias.

- La acción de anulación por error no se subordina a que el *errans* haya experimentado un perjuicio o lesión en su patrimonio, puesto que la regulación del error vicio se basa en la libertad contractual que inspira nuestro ordenamiento jurídico. Por el contrario, esto no ocurre con las acciones edilicias. Éstas se encargan de proteger al comprador que ha pagado un precio excesivo como consecuencia del perjuicio sufrido por los vicios ocultos
- Para finalizar, considero que las acciones edilicias sitúan al comprador en una situación más ventajosa que la acción de anulación por error. Ésta última no concede al comprador la facultad de optar por la rescisión del contrato o una rebaja en el precio, posibilidad contemplada en el ejercicio de las acciones edilicias. El *errans* solo puede solicitar la anulación del contrato. El comprador al ejercitar la acción redhibitoria puede solicitar al vendedor los gastos derivados del contrato, cuestión no prevista en la acción de anulación por error. El art. 1485 II CC prevé que las partes puedan pactar que el vendedor no responda de los vicios ocultos siempre que éste los ignorase. En sede de error vicio esto no es posible, ya que las normas que afectan al consentimiento son derecho imperativo y no pueden ser modificadas por la voluntad de las partes.

DÉCIMA.- La obligación de saneamiento solamente tendrá lugar en el ámbito de la compraventa de cosa específica. En este tipo de contratos el vendedor pone en poder y posesión la cosa designada como objeto del contrato al tiempo de su perfección cumpliendo de esta manera la obligación de entrega. Por tanto, el comprador no podrá ejercitar las acciones generales de incumplimiento reguladas en los arts. 1102 y 1124 CC, pero sí las edilicias recogidas en el art. 1486 CC. Por el contrario en la compraventa de cosa genérica el vendedor incumple la obligación de entrega cuando pone en poder y posesión del comprador un objeto que adolece de determinadas características o cualidades que ostentan el conjunto de bienes pertenecientes a ese género. De esta manera, el comprador no puede ejercitar las acciones edilicias, debiendo acudir a la protección que le brindan las acciones generales por incumplimiento.

UNDÉCIMA.- Para concluir el último epígrafe de este Trabajo de Fin de Grado, trataré de extraer las cuestiones más relevantes e innovadoras acerca de la institución del saneamiento recogidas en la nueva Propuesta de Código Civil elaborada por la APDC:

- En primer lugar, la terminología ha sido modificada. El termino saneamiento se ha sustituido por el de conformidad.
- En la nueva Propuesta se ha intentado concretar de una manera más detallada que en el Código Civil cuándo nos encontramos ante un objeto conforme con el contrato y por lo tanto libre de vicios ocultos. Ciertamente, de esta manera se evitan los frecuentes problemas interpretativos con los que los operadores jurídicos se encuentran a la hora del estudio del art. 1484 CC.
- Cabe destacar como en la Propuesta de Código Civil no se concreta el plazo que tiene el comprador para ejercer las acciones o los remedios jurídicos pertinentes para manifestar su falta de conformidad. Únicamente se alude a un concepto jurídico indeterminado como es el de “plazo razonable”.
- Las situaciones de destrucción o pérdida, total o parcial, por efecto de los vicios por culpa del comprador o caso fortuito consagradas en los arts. 1487 y ss. del CC, no encuentran regulación alguna en la actual Propuesta.
- Tanto la exoneración de responsabilidad del vendedor por los defectos manifiestos o que estuvieran a la vista, como los remedios jurídicos recogidos en la Propuesta son muy similares a la regulación contenida en los arts. 1484 y 1486, respectivamente, del Código Civil.
- Por último, la nueva Propuesta de Código Civil resuelve la controvertida situación en la que el comprador se encontraba al no poder ejercitar la acción de indemnización de daños y perjuicios si optaba por solicitar una reducción en el precio a través de la acción estimatoria o *quanti minoris*. En este sentido y, a mi juicio acertadamente, los autores han estimado conveniente permitir al comprador solicitar una indemnización por daños y perjuicios tanto si plantea resolver el contrato, como si solicita una reducción en el precio independientemente que el vendedor sea de buena o mala fe.

IX. BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA.

ANTÓN GUIJARRO, J.: “Compatibilidad entre las acciones derivadas de los vicios ocultos en la compraventa, y las procedentes por el llamado “aliud pro alio” dos visiones Jurisprudenciales enfrentadas”, *RGD*, 1995.

BADENES GASSET, R.: *El contrato de compraventa*, Bosch, Barcelona, 1979.

BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R.: “La naturaleza de las acciones redhibitoria y estimatoria en la compraventa”, *ADC*, núm. 4, 1969.

BERCOVITZ RODRIGUEZ CANO, R. , VALLADARES RASCÓN, E.: “Comentario al art. 1166 del Código Civil”, en ALBALADEJO, M. , DÍAZ ALABART, S. (Dir.): *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Edersa, Madrid, 1991.

BORREL Y SOLER, A.: *El contrato de compraventa según el Código Civil español*, Bosch, Barcelona, 1952.

CLEMENTE MEORO, M.E.: *La facultad de resolver contratos por incumplimiento*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1998.

CRISTOBAL MONTES, A.: “Los elementos reales y personales del pago”, *RCDI*, 1987.

DE CASTRO BRAVO, F.: *El negocio jurídico*, Civitas, Madrid, 2002.

DELGADO ECHEVARRIA, J.: “Vivienda vendida entre particulares con vicio de aluminosis. Acumulación eventual de la acción estimatoria, como principal, y de anulatoria por error o dolo, como subsidiaria”, *NUL: Comentarios de sentencias*, 2005.

DE VERDA Y BEAMONTE, J.R.: *Saneamiento por vicios ocultos. Las acciones edilicias*, Aranzadi, Pamplona, 2009.

DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L.: *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, Civitas, Madrid, 2012.

ESPÍN CÁNOVAS, D.: “Concurrencia de la acción de saneamiento por vicios ocultos en la compraventa y de las acciones generales de nulidad, resolución o daños contractuales”, *RGLJ*, 1967.

FENOY PICÓN, N.: *Falta de conformidad e incumplimiento en la compraventa: Evolución del ordenamiento español*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1996.

GARCIA CANTERO, G. “Comentario a los arts. 1484 a 1490 CC” en DÍAZ ALABART, S. , BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R. (Dir.): *Comentario al Código Civil y Compilaciones forales*, Edersa, Madrid, 1991.

GONZALEZ POVEDA, P.: “Comentario a los arts. 1484 y ss.” en SIERRA GIL DE LA CUESTA, I. (Coord.): *Comentario del Código Civil*, Bosch, Barcelona, 2006.

LLACER MATACÁS, M.R.: *El saneamiento por vicios ocultos en el Código Civil: su naturaleza jurídica*, José María Bosch, Barcelona, 1992.

MANRESA Y NAVARRO, J.M.: *Comentarios al Código Civil español*, t.x, Madrid, 1910.

MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C.: “Compraventa y permuta” en MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C. , DE PABLO CONTRERAS, P. , PARRA LUCÁN, M.A. , PÉREZ ÁLVAREZ, M.A.: *Curso de derecho civil (II). Obligaciones*, Colex, Madrid, 2014.

MORALEJO IMBERNÓN, M.N.: “Contratos con finalidad traslativa de dominio” en BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R. (Dir.): *Tratado de contratos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2009.

MORALES MORENO, A.M.: “Comentario a los arts. 1484 y ss.” en BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R. , DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN, L. , SALVADOR CODERCH, P. (Dir.): *Comentario del Código Civil*, t. II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991.

MORALES MORENO, A. M.: “El alcance protector de las acciones edilicias”, *ADC*, núm. 3, 1980.

NAVARRO PÉREZ, J.L.: *La compraventa civil. Antecedentes, comentario doctrinal, jurisprudencia y formularios*, Editorial Comares, Granada, 1993.

O, CALLAGHAN MUÑOZ, X.: *Compendio de Derecho Civil*, t.II, Editorial universitaria Ramón Areces, Madrid, 2012.

ORDÁS ALONSO, M.: *Aliud pro alio, saneamiento por vicios ocultos y compraventa de productos de consumo*, Aranzadi, Pamplona, 2009.

ORTÍ VALLEJO, A.: “La protección del comprador por el defecto de la cosa vendida”, *ADC*, 1987.

PASQUAU LIAÑO, M.: “La indeterminación del cuadro de acciones protectoras del adquirente de bienes de consumo”, *Act. Civ.*, t. II, 1990.

PEÑA LÓPEZ, F.: “Comentario a los arts. 1484 y ss. del Código Civil” en BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R. (Dir.): *Comentarios al Código Civil*, Aranzadi, Pamplona, 2013.

Propuesta de Código Civil Libros Quinto y Sexto, Tirant lo Blanch, Valencia, 2016.

SERRANO ALONSO, E. , SERRANO GÓMEZ, E.: “Los contratos en particular” en SERRANO ALONSO, E. , SERRANO GÓMEZ, E.: *Manual de Derecho de obligaciones y contratos*, Edisofer, Madrid, 2014.

SERRANO CHAMORRO, M. E.: *Entrega de cosa distinta a la pactada*, Aranzadi, Pamplona, 2006.

TALERO MORALES, R. , TRIVIÑO VÁZQUEZ, F. , PALACIOS DE MARÍA, J. , DÍAZ GARCIA, F.F.: “La aluminosis del cemento aluminoso o un término nuevo para una clásica enfermedad”, *Revistas CSIC*, núm. 216, Madrid, 1989.

TUR FAÚNDEZ, M.N.: “Vicios ocultos y aliud pro alio: estado de la jurisprudencia” en CARRASCO PERERA, A. (Dir.): *Tratado de la compraventa*, Aranzadi, Pamplona, 2013.