

## LOS VICIOS OCULTOS EN EL C.C. Y C. DE LA NACIÓN

**SUSCRIBEN LA PONENCIA: Juan M. APARICIO, Juan M. CAFFERATA, Alejandro E. FREYTES, Oscar NEGRITTO, Fernando QUINTEROS y Marcelo RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ.**

§ 1. *Noción.*- El C.C. y C. de la Nación, legisla sobre la responsabilidad por vicios, considerándola como una de los efectos naturales de los contratos onerosos y manteniendo el criterio del Código de Vélez de asignarle un alcance general.

En el inc. b del art. 1051, primer precepto del párrafo consagrado específicamente al tratamiento de la responsabilidad por vicios ocultos, el C.C. y C. de la Nación enuncia una noción de lo que cabe entender por vicios redhibitorios. Se consideran tales “*los defectos que hacen a la cosa impropia para su destino por razones estructurales o funcionales, o disminuyen su utilidad a tal extremo que, de haberlos conocido, el adquirente no la habría adquirido, o su contraprestación hubiese sido significativamente menor*”.

Esta noción de vicios redhibitorios tiene reminiscencias de la contenida en el art. 2164 del Código de Vélez. Empero, el inc b del art. 1051 del C.C. y C. de la Nación que la incluye, tiene por título: “*Contenido de la responsabilidad por vicios ocultos*” y está precedido por el inc. a) que, con respecto a tal contenido, expresa que la responsabilidad legislada se extiende a “*los defectos no comprendidos en las exclusiones del art. 1053*”. En verdad como se desprende del inc. b del art. 1051 del C.C. y C. de la Nación, más que del contenido de la responsabilidad por vicios, el precepto se encarga de definir los rasgos propios del supuesto de hecho que la origina. Toda definición se traduce en una proposición que expone sintéticamente los caracteres genéricos y diferenciales de lo que se quiere definir, para intentar dar la idea de lo que es. Por lo tanto, resulta difícil de entender el inc. a del art. 1051 del C.C. y C. de la Nación, que en la tarea de caracterización del supuesto, expresa que deben considerarse incluidos en los vicios ocultos de cuya responsabilidad se trata, “*los defectos no comprendidos en el art. 1053*”. Intentar caracterizar un supuesto de manera negativa, por lo que no es, no deja de ser una rebuscada sofisticación.

§ 2. *El art. 1053 del C.C. y C. de la Nación: el vicio debe ser oculto.*- No obstante, si se lee el mencionado art. 1053 del C.C. y C. de la Nación, se advierte que en el inc. a establece que la responsabilidad por los vicios ocultos no comprende los defectos que el adquirente conoció o debió haber conocido mediante un examen adecuado a las circunstancias del caso, en el

momento de la adquisición. Tal exclusión, desde un punto de vista positivo, permite colegir que el vicio debe ser oculto.

§ 3. *Debe existir al tiempo de la adquisición.*- En el inc. b del art. 1053 del C.C. y C. de la Nación, se prescribe que la responsabilidad por vicios ocultos no comprende los defectos del bien que no existían al tiempo de la adquisición. Por el mismo elemental procedimiento lógico expuesto, la exclusión permite inferir otra característica que es propia de los vicios comprendidos: tales defectos, por vía de regla, deben existir al tiempo de la adquisición.

§ 4. *Los vicios y la diferencia de calidad. Aliud pro alio*- Los vicios son defectos que afectan a la cosa, ya sea en su estructura o en su funcionamiento, como expresa el inc. b del art. 1051. Existe una identidad entre el bien que debió procurarse por el contrato y el efectivamente entregado. Empero, tales defectos repercuten en un aminoramiento o supresión del uso normal a que ese bien debe ser destinado, según su destino o el contrato. En los casos de diferencia de calidad del bien entregado, que entraña la entrega de un bien por otro, lo que se denomina *aliud pro alio*, se trata de supuestos que no están incluidos en la esfera propia de la responsabilidad por vicio ocultos, sino que corresponde considerarlos hipótesis de responsabilidad por incumplimiento. Ejemplos de ello se encuentran en la compraventa: la entrega de cosas no adecuadas al contrato (arts. 1156 y 1157 del C.C. y C. de la Nación), o la entrega de una cosa que no es igual calidad que la muestra (art. 1153 del C.C. y C. de la Nación. Otros ejemplos son los siguientes: productos que se venden como de pura lana y son de lana mezclada con fibra sintética; los productos agrícolas entregados por el productor al exportador que no tienen la calidad requerida por el mercado extranjero; el automóvil entregado que es de un año de fabricación diferente al convenido, etc.

#### **A — REQUISITOS**

§ 5. *Carácter oculto de los vicios.*- El primer requisito de responsabilidad por vicios redhibitorios, es que los defectos deben ser ocultos. Como se ha anticipado, el inc. a del art. 1053 prescribe que son ocultos cuando el adquirente no los conoció ni debió haberlos conocido con un examen adecuado a las circunstancias del caso en el momento de la adquisición. Se ha discutido el criterio de apreciación que debe emplearse para determinar si el adquirente pudo o no tener conocimiento del vicio. Como bien se ha señalado, cada partícipe del tráfico debe actuar con diligencia y, por lo tanto, no merece amparo el adquirente negligente o descuidado. Por tanto no puede considerarse oculto un defecto que el adquirente pudo conocer obrando con diligencia en el momento de la recepción de un bien. Pero esa

diligencia debe ser exigida conforme las circunstancias y las aptitudes personales del adquirente. Se trata de una cuestión de hecho que abre un amplio espacio para la apreciación judicial.

El inc. a del art. 1053 del C.C. y C. de la Nación, agrega que cuando los defectos revisten características especiales de complejidad y la posibilidad de conocerlos requiere cierta preparación científica o técnica, para la determinación de tal posibilidad deben aplicarse los usos del lugar de entrega. La consideración de los usos, pues, es otro elemento que puede ser de utilidad, para valorar el comportamiento del adquirente.

Finalmente, cabe señalar que la prueba del conocimiento o de la posibilidad de conocer del adquirente incumbe al enajenante.

§ 6. *La gravedad del defecto.*- El segundo requisito de la responsabilidad por vicios redhibitorios, es que los defectos deben ser graves. Deben tornar el bien impropio para su destino. Para determinar cuál es el destino del bien, hay que atender, en primer término a las previsiones contractuales. Por ejemplo, se vende un determinado acoplado para transportar ladrillos, empero no resiste el peso de tal carga. En segundo término, hay que parar mientes en la naturaleza del bien: Se vende un animal enfermo, una partida de frutas en estado de descomposición, aparatos eléctricos o mecánicos que no funcionan. Otro criterio para apreciar la gravedad del vicio, que complementa el primero, es de índole subjetiva: Deben considerarse graves los vicios cuando quepa reputar que de haberlos conocido el adquirente no los hubiera adquirido o su contraprestación hubiese sido significativamente menor. En relación con este último, el C.C. y C. de la Nación ha reforzado la exigencia primitiva del Código de Vélez. Mientras el art. 2164 de este Código prescribía con relación a la gravedad del vicio, que ésta existía cuando de haberlo conocido el adquirente hubiere pagado menos por el bien, el C.C. y C. de de la Nación prescribe que tal gravedad existe cuando la contraprestación del adquirente hubiese sido significativamente menor. La cuestión se vincula con lo remedios a que da lugar la responsabilidad sobre vicios ocultos, tema sobre el que se ha de volver.

§ 7. *La existencia en el momento de la adquisición.*- El tercer requisito de la responsabilidad por los vicios redhibitorios, es que ellos deben existir en el momento de la adquisición (art. 1053 inc. b del C.C. y C. de la Nación). La regla es que la prueba de esta exigencia es a cargo del adquirente. Sin embargo, se exceptúa en los supuestos en que al transmitente actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la transmisión. En tal caso, la carga de la prueba pesa sobre el transferente.

§ 8. *Momento en que opera la garantía. Diferencia con la evicción.*- El art. 1033 del C.C. y C. de la Nación citado, fija este ámbito tanto para la evicción como para la responsabilidad por vicios ocultos. Sin embargo la diversidad de estos supuestos determina que sea distinto el momento en que opera la garantía. Como la garantía por evicción tiende a garantizar al adquirente vicios que son propios del derecho que se transmite, en cuanto afectan su existencia o extensión, presupone que se ha producido tal transferencia. La responsabilidad por vicios concierne a defectos del bien objeto del derecho que se transmite. Por tanto resulta lógico pensar que dicha garantía opera cuando se hace entrega al destinatario del bien sobre el cual recae la responsabilidad, aun cuando esté pendiente la obligación de concretar la transferencia del derecho respectivo. Así por ejemplo, opera la garantía cuando en un boleto de compraventa de un inmueble, se entrega anticipadamente la posesión, aun cuando la transmisión del dominio se produzca cuando se cumpla con la forma exigida por la ley para el contrato que sirve de título suficiente para ese traspaso. En un contrato de compraventa de un automóvil, cuya posesión se entrega antes de la inscripción registral con la cual se produce la transmisión del derecho de dominio, la responsabilidad por vicios opera a partir de la mencionada entrega. Esta conclusión, que pudo prestarse a controversia durante la vigencia del Código de Vélez, resulta inobjetable en el C.C. y C. de la Nación. En efecto, cuando el Código fija los plazos de caducidad por la garantía de los vicios ocultos (art. 1055), prescribe que tales términos se computan a partir del momento en que el adquirente recibió el bien o la cosa.

## ***B — EFECTOS***

§ 9. *Naturaleza de la responsabilidad.*- Se ha discutido si las consecuencias de los vicios redhibitorios constituyen un capítulo de la responsabilidad por incumplimiento o bien configuran una institución autónoma. En la reglamentación del C.C. y C. de la Nación de la responsabilidad por vicios no cabe pronunciarse por ninguna de estos dos términos de la alternativa, como una opción excluyente. Si bien se ha mantenido el criterio del Código de Vélez de asignarle un tratamiento general a la responsabilidad por vicios ocultos, que está vinculada con su consideración como régimen autónomo, en su tratamiento se le atribuyen al supuesto consecuencias que son propias de la mencionada responsabilidad por incumplimiento, como la posibilidad de corrección del cumplimiento defectuoso que, según se reitera, es, el fondo, una hipótesis de ejecución específica. Asimismo, se ha eliminado la referencia a los remedios tradicionales, como es la acción redhibitoria, en vez de la cual se habla de resolución y se ha omitido la consideración expresa de la acción *quanti minoris*

§ 10. *Subsanación de los vicios.*- De este modo, frente a la existencia de vicios ocultos se reconoce como primer derecho al adquirente, el de reclamar la subsanación de los vicios (art. 1039 inc. a del C.C. y C. de la Nación). Si se correlaciona este precepto que trata en general la obligación de saneamiento con la norma especial de la responsabilidad por vicios, el 1057 del C.C. y C. de la Nación, el supuesto entraña que el defecto es subsanable. En tal caso, el transferente tiene el derecho a subsanar el vicio, eliminarlo, y corregir el cumplimiento defectuoso, evitando de este modo la posibilidad de resolución del contrato (art. 1057 del C.C. y C. de la Nación). Tal subsanación no lo exime de la obligación de reparar el daño.

§ 11. *Reemplazo del bien.*- Cuando se trata de bienes fungibles, otra vía que se abre para la ejecución específica del compromiso del obligado, es que el acreedor de la obligación de saneamiento pueda reclamarle la entrega de un bien equivalente en sustitución del que tiene el defecto.

§ 12. *Limitación.*- Sin embargo, cuadra indicar que el responsable puede oponerse a estos modos de corrección del cumplimiento defectuoso cuando, habida cuenta las circunstancias, exijan gastos desproporcionados. La figura que veda el ejercicio abusivo de los derechos (art. 10 del C.C. y C. de la Nación), sirve de justificación a estos límites.

§ 13. *La resolución. La noción restringida de vicio redhibitorio.*- Otro remedio que la ley concede al adquirente cuando se configura la responsabilidad por vicios ocultos, es el derecho a declarar la resolución del contrato. El inc. a art. 1056 del C. C. y C., de la Nación, prescribe que tal resolución es procedente cuando se trata de un vicio redhibitorio. Se infiere de este precepto que el C.C. y C. de la Nación, dentro del ámbito de la responsabilidad por vicios ocultos, utiliza la expresión vicios redhibitorios con una significación restringida que engloba los vicios de particular gravedad. Son esos vicios que, a la par de tornar al bien impropio para su destino, como expresa el inc. b del art. 1051, disminuyen la utilidad a tal extremo que de haberlos conocido el adquirente no lo habría adquirido o su contraprestación hubiese sido significativamente menor. El adverbio “*significativamente*” que utiliza la fórmula legal, traduce ese sentido. De allí que el que el adjetivo “*redhibitorio*” que califica al vicio, tenga el alcance que tradicionalmente se le ha asignado, en cuanto su primera consecuencia es la de conceder al adquirente el derecho al ejercicio de la acción redhibitoria. Esa acción era una acción de resolución del contrato.

§ 14. *La acción quanti minoris en el Código de Vélez.*- Conjuntamente con dicha acción, cuando el contrato era de compraventa, el Código de Vélez, también recogiendo una solución tradicional, le reconocía al adquirente el derecho de optar por el ejercicio de la acción *quanti minoris*, esto es, aquella cuyo objeto es que se baje del precio el menor valor de la cosa en razón del vicio. Esta acción no persigue dejar sin efecto el contrato, sino restaurar el equilibrio entre las prestaciones, dado a que la cosa que tenía el vicio, por esa causa, vale menos que lo que se había pagado por ella. No obstante, según una opinión sólidamente fundada, se sostenía que dicha opción no correspondía cuando el defecto o vicio de la cosa no la hacía inútil para el destino que se tuvo en mira al adquirirla o no revestía una gravedad suficiente para justificar la extinción del contrato. En tal caso, el derecho del comprador quedaba limitado al ejercicio de la *acción quanti minoris*<sup>1</sup>.

§ 15. *La omisión del C.C. y C. de la Nación.*- Desde este punto de vista, la solución del C.C. y C. de la Nación se ajusta a este criterio de autorizar que pueda dejarse sin efecto el contrato en los supuestos de vicios cuya gravedad justifique la resolución. Empero, ocurre que a diferencia de lo que es regla en el derecho comparado, cuando se reglamenta la garantía o responsabilidad por vicios ocultos, el C. C. y C. de la Nación ha omitido prever expresamente el derecho a exigir la reducción del precio o de la contraprestación hecha por el adquirente. Solamente se hace una referencia incidental a ella en el contrato de locación, al tratar el supuesto de pérdida de luminosidad del inmueble urbano por construcción en las fincas vecinas, Prescribe el art. 1204 a este respecto, que dicha pérdida no da derecho al vendedor para solicitar la reducción del precio ni a resolver el contrato excepto que medie dolo del locador.

§ 16. *Los vicios ocultos que no dan lugar a la resolución.*- Además de esta omisión, el C. y C. de la Nación no hace referencia expresa al régimen de los vicios ocultos que no dan lugar a la resolución. No queda otro camino que considerar que tales vicios configuran supuestos de incumplimiento que dan derecho a exigir su subsanación, siguiendo en parte los lineamientos del art. 1039, dentro de los límites a que se ha hecho mención. También dan lugar a la indemnización de los daños, entre los cuales puede configurar como rubro, el menor valor del bien a consecuencia del vicio.

---

<sup>1</sup> Borda. Tratado de Derecho Civil argentino, Contratos, t.I, n° 229; Acuña Anzorena, en Salvat, Tratado de Derecho Civil argentino, Fuente de las Obligaciones, t.III, n° 2361, p. 465, nota 13-a; Wayar, Evicción y vicios redhibitorios, t.2,p.164.

§ 17. *El C.C. y C. de la Nación. Regla y excepciones.*- El C. C. y C. de la Nación, en el art. 1040, dispone que el acreedor de la obligación de saneamiento, tiene derecho a la reparación del daño, sin hacer distinciones en lo relativo a las acciones que haga valer.

Establece como excepción a este derecho, los supuestos en que el adquirente no conoció ni pudo conocer el peligro de la evicción o la existencia de los vicios. La carga de la prueba de esta eximente pesa sobre el garante (art. 1040 inc. b). Debe repararse en que el desconocimiento de la existencia de los vicios, es sinónimo de uno de los requisitos de la responsabilidad por vicios. Éstos, como se desprende de la propia denominación de la responsabilidad, deben ser ocultos. Así lo expresa de manera inequívoca el inc. a del art. 1050, en párrafo específico destinado por el C. C. y C. de la Nación al tratamiento de la responsabilidad por vicios ocultos, cuando excluye de dicha responsabilidad los defectos que resultaron cognoscibles para el adquirente.

§ 18. *El párrafo final del art. 1040 del C.C. y C. de la Nación.*- La aclaración precedente tiende a señalar que el párrafo final del art. 1040, que establece que la exención de la responsabilidad, no puede invocarse por el enajenante cuando actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la enajenación, necesita conciliarse con dicha exigencia propia de los vicios que deben ser ocultos y con la consiguiente exclusión de la garantía cuando no lo son. En esta reglamentación de la responsabilidad por vicios, efecto natural de los contratos onerosos, tiene un amplio margen de operatividad la autonomía de la partes y, consecuentemente, desempeña un papel importante la buena fe con que se comportan. Resulta inadmisibles pensar, por lo tanto, que cuando el enajenante actúa profesionalmente en la actividad a que corresponde la enajenación, deba responder por los defectos aparentes. Ello ocurre en el ámbito propio del derecho de tutela al consumidor, donde las normas que consagran la garantía por vicios, son imperativas, pero no en éste, donde por vía de regla ocurre lo contrario. Podría argüirse que el art. 1038 inc. b del C.C. y C. de la Nación tiene por no convenidas las cláusulas que estipulen la disminución o reducción de la responsabilidad por saneamiento, si el enajenante actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la enajenación, empero el supuesto en cuestión no concierne a dicha limitación. Por otro lado, entre las excepciones al derecho del adquirente de reclamar a la reparación del daño, además del supuesto en que el adquirente conoció o pudo conocer la existencia de los vicios, el inc. c) del art. 1040, agrega que la transmisión haya sido hecha a riesgo del adquirente. Por lo tanto, cuando las partes le han asignado un carácter aleatorio al contrato oneroso en virtud del cual se realiza la transmisión, el adquirente carece de derecho para reclamar la reparación del daño, sin que exista una excepción al respecto.

Es necesario conciliar lo dispuesto en último párrafo del art. 1040 y el inc. a del art. 1038, que dispone que el vicio siempre debe ser oculto para cualquier contratante que haya que haya adquirido el bien a título oneroso, según las circunstancias. Dicha conciliación puede lograrse si se hace la siguiente distinción: El garante que actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la enajenación, no puede pretender que se excluya la responsabilidad por vicios, acreditando que, por sus particulares aptitudes, el adquirente tenía la posibilidad de conocer el vicio, salvo que dicho adquirente también se desempeñe profesionalmente en la actividad de que se trata. Empero, siempre será necesario que el vicio pueda considerarse oculto para cualquier contratante que, con un conocimiento común u ordinario, hubiere adquirido el bien de que se trate.

### ***C — CADUCIDAD. PRESCRIPCIÓN***

§ 19. *Duración de la responsabilidad.*- El ejercicio de las acciones de responsabilidad por vicios ocultos está sometido a un doble orden de plazos de caducidad. El primero se relaciona con la duración de la responsabilidad. La responsabilidad caduca, si la cosa es inmueble, cuando transcurren tres años desde que el adquirente la recibió (art. 1055, inc. a del art. 1055 del C.C. y C. de la Nación). Si la cosa es mueble, caduca la responsabilidad cuando transcurren tres meses desde que el adquirente la recibió o la puso en funcionamiento (art. 1055, inc. b del C.C. y C. de la Nación).

§ 20. *Denuncia de los vicios.*- Vigente el plazo de garantía, el adquirente tiene la carga de denunciar expresamente la existencia de vicios ocultos al garante dentro de sesenta días de haberse manifestado. Si se manifiesta gradualmente, el plazo se cuenta desde que el adquirente pudo advertirlo (art. 1054 del C.C. y C. de la Nación). Se trata de otro plazo de caducidad, pues el incumplimiento de esta carga determina que se extinga la responsabilidad por defectos ocultos; vale decir, priva al adquirente del derecho a hacer valer tal responsabilidad, excepto que el enajenante haya conocido o debido conocer la existencia de los defectos, establece la parte final del art. 1054 del C.C. y C. de la Nación

§ 21. *Modificación convencional de los plazos de caducidad.*- Establece el art. 1055 del C.C. y C. de la Nación que estos plazos pueden ser aumentados convencionalmente. La caducidad es un plazo cuyo vencimiento ocasiona la extinción del derecho. Según se desprende del art. 2571 del C.C. y C. de la Nación, las partes sólo pueden renunciar o alterar las disposiciones legales sobre caducidad, cuando se trata de derechos disponibles. Por ser la garantía sobre los vicios ocultos un efecto natural de los contratos onerosos, se justifica que los contratantes

puedan modificar el régimen establecido por la ley, en cuanto los derechos que se confieren al adquirente, en dicha reglamentación revisten el carácter de disponibles. Por lo tanto, las partes puedan estipular plazos de caducidad que aumenten los establecidos, como lo establece el art. 1055 citado. Sin embargo, cabe pensar, que, pese a lo circunscripto de dicha previsión, que sólo se refiere al aumento de los plazos, no existe obstáculo alguno para que a las partes les sea dable, de común acuerdo, fijar plazos menores. Si es posible renunciar a la garantía, es razonable considerar que puede ser sometida convencionalmente a plazos de caducidad menores que los establecidos por la ley.

§ 22. *Prescripción.*- Aparte de estos plazos de caducidad a que está sometido el derecho, también el C.C. y C. de la Nación, fija un plazo de prescripción para el ejercicio de las acciones del adquirente. Lo anuncia el párrafo final del art. 1055, al establecer que la prescripción de la acción está sujeta a lo dispuesto en el Libro Sexto. Concretamente, el inc. a del art. 2564 del C.C. y C. de la Nación dispone que prescribe al año “*el reclamo por vicios redhibitorio*”.

§ 23. *Cómputo del plazo de prescripción.*- De acuerdo con lo señalado, cuando no se ha vencido del plazo de caducidad al que está sometido la duración del derecho del adquirente y cuando éste ha cumplido con la carga de denunciar el defecto oculto al garante dentro del plazo de caducidad al que se ha hecho mención, consolidado su derecho, comienza a computarse el plazo de prescripción para el ejercicio de las acciones que la ley le confiere al adquirente. Lo que prescribe al año, en estrictez de concepto, es la acción como lo expresa con mayor rigor técnico el citado art. 1055 del C.C. y C. de la Nación.

§ 24. *Omisión.*- El C.C. y C. de la Nación, ha omitido consignar normas que completen esta reglamentación por vicios al legislar sobre ciertas figuras singulares de contratos, como hubiera sido conveniente. No lo ha hecho al legislar sobre el contrato de locación. En este contrato, la obligación de saneamiento por los vicios, debe distinguirse de la obligación de conservar la cosa en buen estado que pesa sobre el locador, en virtud de la cual responde por los deterioros que ella pueda experimentar que no sean ocasionados por la acción del locatario o sus dependientes. La distinción estriba en que los vicios redhibitorios son defectos que desde un punto de vista técnico, jurídico o económico, cabe reputar que no son susceptibles de reparación. Asimismo, la diferencia que presentan tales vicios redhibitorios en la locación, con el régimen ordinario de los vicios ocultos, es que en la locación no sólo se responde por los defectos originarios, esto es, los existentes en el momento de la entrega de la cosa, sino

también por los que sobrevienen en el curso de la locación. Asimismo, no ha consignado ninguna norma específica sobre la obligación de saneamiento en el contrato de obra, en el que la obligación fundamental del contratista es una obligación de hacer, lo que plantea algunas particularidades que deberían haber sido tenidas en consideración.

#### ***D - LOS VICIOS REDHIBITORIOS EN LA LEY DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR.***

§ 25. *El art. 18 de la Ley de Defensa del consumidor.-* El art. 18 de la Ley de Defensa del Consumidor, prescribe: “*La aplicación de las disposiciones precedentes, no obsta a la subsistencia de la garantía legal por vicios redhibitorios. En caso de vicio redhibitorio: a) A instancia del consumidor se aplicará de pleno derecho el artículo 2176 del Código Civil; b) El artículo 2170 del Código Civil no podrá ser opuesto al consumidor*”.

§ 26. *La situación actual.-* Llama la atención que la ley 26.994 que derogó el Código Civil de Vélez y aprobó en su reemplazo el C.C. y C. de la Nación, con un anexo en que modificó diferentes leyes, entre ellas, la 24.240, haya pasado por alto la necesaria modificación de este artículo, cuyo contenido se deriva de una remisión a preceptos que deroga.

Más allá de las serias dudas sobre la vigencia del artículo 18, cuadra considerar que, habida cuenta a las modificaciones introducidas al régimen de la responsabilidad por vicios ocultos, el consumidor carece de interés para intentar con provecho, la canalización de su reclamo por la vía del sistema general de responsabilidad por vicios ocultos, prescindiendo de la tutela que le brinda la garantía legal.

§ 27. *La enajenación de inmuebles.-* Cuando la enajenación sea de inmuebles, el consumidor deberá prevalerse del régimen general de la responsabilidad por vicios. Empero, encontrará adecuada tutela en dicho sistema. No existe margen para que pueda convencionalmente pactarse la disminución de la responsabilidad del vendedor, en desmedro del consumidor, porque esa limitación de la responsabilidad, configuraría una cláusula abusiva (art. 37 inc. a de la Ley 24240; inc. b del art. 988 y art. 1117 del C.C. y C. de la Nación). Los arts. 1038 inc. a y 1040 inc. a, que parecen haber sido redactados teniendo en cuenta al consumidor, contribuyen a que ese régimen general le brinde a éste una protección con un grado de total similitud, a la que procura la garantía legal en materia de la comercialización de cosas muebles no consumibles.

## Conclusiones

- 1 - El C.C. y C. ha receptado los mismos requisitos de los vicios ocultos que el Código Civil de Vélez: deben ser ocultos, graves y existentes al momento de la adquisición.
- 2 - Es reprochable el inc. a del art. 1051 del C.C. y C. de la Nación, que en la tarea de caracterización del supuesto, expresa que deben considerarse incluidos en los vicios ocultos de cuya responsabilidad se trata, “*los defectos no comprendidos en el art. 1053*”, pues no corresponde caracterizar un supuesto de manera negativa.
- 3 - A diferencia de lo que ocurre en materia de evicción, la garantía por vicios opera cuando se hace entrega al destinatario del bien sobre el cual recae la responsabilidad, aun cuando esté pendiente la obligación de concretar la transferencia del derecho respectivo.
- 4 - Corresponde considerar a los supuestos de *aliud pro alio* como hipótesis de responsabilidad por incumplimiento y no de vicios ocultos.
- 5 - Respecto a las acciones que se derivan de los vicios, el responsable puede oponerse a los modos de corrección del cumplimiento defectuoso cuando, habida cuenta las circunstancias, exijan gastos desproporcionados, valiéndose de la figura que veda el ejercicio abusivo de los derechos.
- 6 - El C.C. y C. de la Nación, dentro del ámbito de la responsabilidad por vicios ocultos, utiliza la expresión vicios redhibitorios con una significación restringida que engloba los vicios de particular gravedad, en cuanto su primera consecuencia es la de conceder al adquirente el derecho a resolver el contrato.
- 7 - El C. C. y C. de la Nación ha omitido prever expresamente el derecho a exigir la reducción del precio o de la contraprestación hecha por el adquirente, por lo que se recomienda de lege ferenda la reintroducción de la acción estimatoria de forma expresa.
- 8 - Respecto a los plazos de caducidad, no existe obstáculo alguno para que las partes puedan fijar plazos menores, a pesar de que el art. 1055 no prevé esta posibilidad.
- 9 - Corresponde incorporar normas que prevean la responsabilidad por vicios en la locación y en el contrato de obra.
- 10 - Más allá de las serias dudas sobre la vigencia del artículo 18 LDC, cuadra considerar que, habida cuenta las modificaciones introducidas al régimen de vicios ocultos, el consumidor carece de interés para intentar con provecho, la canalización de su reclamo por la vía del sistema general de responsabilidad por vicios ocultos, prescindiendo de la tutela que le brinda la garantía legal. De lege ferenda, se recomienda la supresión del art. 18 LDC.