

Régimen de la acción por daños y perjuicios derivados de vicios ocultos

Por Matías Leonardo Nieto¹

1.-Planteo de la cuestión

El art. 1040 del CCyC reconoce al acreedor de la obligación de saneamiento –también- el derecho a la reparación de los daños sufridos. Se aclara así una cuestión vinculada con la obligación de saneamiento que, en su tiempo, dio lugar a un nutrido debate, y profusa jurisprudencia, bajo el régimen del Código Civil velezano.

El objeto de este trabajo consiste en el análisis y planteo de diversas problemáticas que se vinculan con los llamados daños y perjuicios *extrínsecos*, cuyo reclamo se acumula con el ejercicio de cualquiera de las opciones del art. 1039 del CCyC.

2.- El saneamiento como supuesto de responsabilidad civil

El sistema del CCyC distingue las nociones de “vicios ocultos” y “vicios redhibitorios”; guardando el primero la categoría de género y, el segundo, la de especie. Se ha entendido por vicio oculto, aquella deficiencia material que muda o le resta características o funciones a una cosa, en relación a otras de la misma especie². La falta de una cualidad normal que se verifica en la materialidad de la cosa, siendo irrelevante la entidad del defecto³. Ahora bien, la entidad del defecto, es decir, su importancia, puede determinar que se le catalogue como un “*vicio redhibitorio*”; tales son aquellos 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.

La entidad del defecto ha de ser analizada desde la óptica del interés del acreedor (conf. art. 725 CCyC), sea el mismo expreso o presunto. Asimismo, la ausencia de una característica o función, que ha sido expresamente prevista en el contrato, debe calificarse como vicio redhibitorio⁴. Consecuentemente, cuando se invoca un destino especial, el adquirente debe justificar que el transmitente se encontraba en conocimiento de esa calidad⁵.

El sistema del CCyC, extiende el instituto del saneamiento desde el vicio redhibitorio, cuya entidad es calificada, hacia cualquier defecto oculto de la cosa, por referencia al interés

¹ Profesor a cargo de la Cátedra de “Responsabilidad Civil y Comercial profundizada”, y profesor adjunto de la Cátedra “B” de “Obligaciones” de la Universidad Católica de Santiago del Estero – Dpto. Académico San Salvador de Jujuy, en las carreras de abogacía y escribanía.

² Leiva Fernández, Luis F. P., *Tratado de los contratos*, La ley, Bs. As., 2017, TII, p. 100.

³ Frustragli Sandra A., “El contrato como fuente de obligaciones: Cumplimiento e incumplimiento” en *“Contratos en el Código Civil y Comercial de la Nación”*. Nicolau Noemí L. y Hernández Carlos A. –Dir-, La Ley, Bs. As., 2016, p. 420.

⁴ Leiva Fernández, Luis F. P., op. cit., TII, p. 100.

⁵ Aubry C. y Rau C., “Cours de droit civil français”. Marchal et Billard, 4ta ed., París, 1871, p.387.

expreso o presunto del acreedor. Una rica jurisprudencia, que debió resolver planteos de prescripción articulados con fundamento en el art. 4041 del Cód. Civil, estableció que aunque el código velezano contemplara en su art. 2.174⁶, únicamente, dos acciones para el comprador, la redhibitoria, y la estimatoria, ello no importaba negar al adquirente la posibilidad de reclamar el exacto cumplimiento de la obligación asumida por el vendedor⁷.

Enseñaba el maestro Morello que el incumplimiento de una obligación genera en el acreedor el derecho a reclamar el cumplimiento forzoso, con más la indemnización por daños y perjuicios y, cuando se trata de una prestación infungible, es posible aún, obtener un sustitutivo del contenido de esa prestación, denominado *id quod interest*; consistente en una cantidad de dinero representativa del valor que la prestación no recibida y prometida tenía para el acreedor⁸. Ello también le movía a señalar que operaba una conversión de la obligación cumplida, por una deuda de valor, a la que se acoplaban los daños y perjuicios derivados del incumplimiento⁹; el objeto cambia, y se debe el “*id quod interest*” y los daños y perjuicios producidos por el incumplimiento.

El sistema de saneamiento, a la par de las opciones alternativas del art. 1039, prevé la posibilidad de reclamo de los daños y perjuicios, que, en líneas generales, se corresponden con un daño de tipo extrínseco. Para resolver la cuestión del daño intrínseco, se gozaría de las acciones del sistema de saneamiento *stricto sensu*, es decir, las del mentado art. 1039.

Estas ideas generales bien se podían antes derivar del art. 505 del Código Civil, como ahora del art. 730 del CCyC.

En efecto, la obligación confiere al acreedor el derecho a emplear todos los medios legales para que el deudor le procure aquello a que se ha obligado; y entre todos aquellos medios legales, debemos incluir la acción para exigir que se subsanen los vicios (art. 1039 inc. a); y para reclamar un bien equivalente, si es fungible (art. 1039 inc. b).

En nuestra opinión, y reconociendo la existencia de calificada doctrina con firme postura en contrario¹⁰, entendemos que el saneamiento refiere a una responsabilidad contractual y no *post-contractual*, pues no puede considerarse concluida la etapa contractual cuando ha existido un incumplimiento parcial y defectuoso de la prestación principal, que es lo que acontece cuando ha existido un vicio oculto; máxime porque la garantía versa sobre un

⁶ Disponía el Cód. Civil: “*En el caso del artículo anterior, el comprador tiene la acción redhibitoria para dejar sin efecto el contrato, volviendo la cosa al vendedor, restituyéndole éste el precio pagado, o la acción para que se baje del precio el menor valor de la cosa por el vicio redhibitorio.*”

⁷ CCiv. y ComAzul, sala I, *in re* “Oses, Mario Oscar c. Di Giorgio Raúl s/daños y perj. Incumpl. Contractual.”, 17/05/2016, Inf. Legal: AR/JUR/24052/2016

⁸ Morello Augusto M., “Indemnización del daño contractual”, Abeledo-Perrot, Bs. As., 1967, p.134

⁹ Morello Agusuto M., *Ibid.*, p. 135.

¹⁰ Leiva Fernández, Luis F. P., “Tratado de los contratos”, La ley, Bs. As., 2017, TII, p. 40. Alferillo Pascual E. “La responsabilidad post contractual en el Código Civil”. <http://www.acaderc.org.ar/la-responsabilidad-post-contractual>, fecha de acceso, 10/09/2017.

defecto existente con anterioridad, o bien concomitante al tiempo de la adquisición (inc. b del art. 1053). No podemos admitir que se cumplen las prestaciones principales, cuando ellas no se corresponden con el interés del acreedor, el que configuró el objeto de la obligación sobre la base de ciertas cualidades de la cosa; y más aun considerando que todo vicio que sobrevenga después de la tradición no es vicio que pueda afectar al transmitente, salvo que haga “*eclosión*” luego, pero reconociendo su causa adecuada en un momento anterior¹¹.

Con ello también queremos hacer notar que, si efectuamos un ejercicio mental para suprimir el instituto del saneamiento con relación a los defectos ocultos, igualmente el acreedor tendría remedios legales para exigir la subsanación de los mismos, o el reemplazo de un bien fungible con más las indemnizaciones correspondientes. También le asistiría el derecho de resolver el contrato y de reclamar los daños y perjuicios sobre las bases del sistema general, que es lo que surge del art. 1082 del CCyC.

Podemos advertir que reglas previstas en la regulación del saneamiento, bien podrían no hallarse reguladas, y podríamos arribar a similar resultado. Así por ejemplo, el art. 1041, referente a la pluralidad de bienes, estipula que la garantía es indivisible si los bienes fueron enajenados como conjunto; y divisible si fueron enajenados separadamente. Es claro entonces que, el interés del acreedor, expreso o presunto, se proyecta sobre la divisibilidad o indivisibilidad de la garantía; criterio que se puede derivar del sistema general de las obligaciones.

Pero pueden existir cuestiones donde el legislador haya creído conveniente el establecimiento de ciertas reglas específicas y moduladoras de la responsabilidad civil general.

Entendemos que, los arts. 1035 (posibilidad de ejercer las acciones correspondientes a los antecesores en adquisiciones a título gratuito) y el art. 1040 (responsabilidad por daños) constituyen un claro ejemplo de modulación del sistema general de responsabilidad civil en la materia.

Calificada doctrina ha entendido al saneamiento como un supuesto específico de responsabilidad civil, reglado con normas propias¹²; siendo importante no perder esta premisa de vista en el abordaje del instituto, pues allí donde no exista regla específica, habremos de acudir al sistema general de la responsabilidad civil.

3.- El factor de atribución en la responsabilidad por daños derivados de vicios ocultos

¹¹ Spota Alberto G.. “Instituciones de Derecho Civil – Contratos”, Depalma, Bs. As., 1980, Vol. IV, p. 230

¹² Leiva Fernández, Luis F. P., “Tratado de los contratos”, La ley, Bs. As., 2017, TII, p. 38.

Una de las reconfiguraciones que el instituto analizado proyecta sobre las reglas generales de la responsabilidad civil anida, como lo hemos adelantado ya, en el art. 1040 del CCyC.

Tal artículo consigna, en su inciso “b”, como supuesto de exclusión de la obligación de reparación de daños, el caso en que el enajenante no haya conocido, ni podido conocer, la existencia de vicios; ello salvo que éste actúe profesionalmente en la actividad, excepción que a su turno se neutraliza si el adquirente también se desempeña profesionalmente en la misma actividad –supuesto de simetría entre los contratantes-

La expresión “*ni podido conocer*” tiñe de subjetivismo al sistema modulado de responsabilidad por vicios ocultos.

Sucede que, conforme a las reglas del sistema general de responsabilidad, cuando de las circunstancias de la obligación, o de lo convenido por las partes, surge que el deudor debe obtener un resultado determinado, su responsabilidad es de tipo objetiva (conf. art. 1723) y, entregar una cosa libre de vicios ocultos, constituye obligación de resultado¹³.

La regla, entonces, viene a modificar al sistema general; a reconfigurarlo. El transmitente podrá demostrar que actuó diligentemente, y que no pudo conocer el vicio, y ello habrá de liberarlo de responsabilidad. Así las cosas, entonces, en materia de responsabilidad por daños extrínsecos derivados de vicios ocultos, el factor de atribución es subjetivo¹⁴. El haber debido conocer, ha de entenderse como configurativo de la culpa mientras que, el haber conocido, como una conducta dolosa¹⁵.

Entiéndase que este subjetivismo, debe ser correctamente restringido a la llamada “acción complementaria por responsabilidad”, a la que refiere el art. 1040. Por tanto, el transmitente no podrá acreditar su “*no culpa*” en orden a intentar enervar la obligación de subsanación de vicios, de reparación de los mismos, o la de resolución contractual para el caso de los vicios redhibitorios.

La cuestión de la culpa orbita, por tanto, con relación al reclamo de responsabilidad por daños extrínsecos.

Además, el art. 1040 consigna que, esta excepción, no será aplicable al transmitente cuando actúa profesionalmente en dicha actividad, lo que se justifica en razón de la presunta asimetría en la información. La responsabilidad por daños aparece neutralizada, también, si

¹³ Spota Alberto G.. “Instituciones de Derecho Civil – Contratos”, Depalma, Bs. As., 1980, Vol. IV, p. 232

¹⁴ En igual sentido, aunque manifestando opinión crítica a ello, Cafferata Juan., “Análisis de la obligación de saneamiento en el proyecto de código civil y comercial de la nación de 2012”, <http://www.acaderc.org.ar/doctrina/analisis-de-la-obligacion-de-saneamiento-en-el-proyecto-de-codigo-civil-y-comercial-de-la-nacion-de-2012>

¹⁵ Leiva Fernández Luis F.P., comentario al art. 1040 en “Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético”. Alterini Jorge H. –dir-, La Ley, Bs. As., 2016, 2da ed., T V, p. 578.

el adquirente conocía, o podía conocer, de la existencia de vicios, conforme al inciso “a” del art. 1040. Nuevamente, la expresión “*podía conocer*”, traduce una culpa, esta vez del adquirente.

Conjugadas ambas normas, el sistema aparece aún más restrictivo, y puede conducir a situaciones injustas. Qué sucedería si, en un supuesto de simetría de información, y de igualdad de contratantes, el transmitente conoce del vicio, pero el adquirente es negligente en la inspección de la cosa. Resulta irritante a todo sentido de justicia y buena fe, neutralizar la acción complementaria de responsabilidad so pretexto de que, si bien el transmitente conocía de vicio, el adquirente pudo, de haber empleado la diligencia propia del negocio, conocer también del mismo. La regla que veda el ejercicio abusivo del derecho y la mala fe, interdice esta interpretación, incluso, cuando el adquirente ejerza actividad profesional vinculada con el objeto del negocio jurídico.

La prueba de que el enajenante no conoció ni pudo conocer la existencia de vicios le incumbe al propio enajenante, que es quien pretende eximirse de la acción por daños¹⁶.

Debemos recordar que estas ideas no aplican cuando una de las partes ejerce actividad profesional vinculada al objeto del negocio. El sistema parece explicarse desde un análisis de posible “asimetría” en la información de los contratantes¹⁷; cuando esta “asimetría” no existe, el sistema retoma su tinte subjetivo.

Así las cosas, nos encontramos ante un sistema llamativamente subjetivista, donde el enajenante asume la obligación de emplear la prudencia necesaria, acorde al negocio, para evitar transmitir una cosa defectuosa. Podrá acreditar su no culpa, y restringir así las acciones del acreedor a la resolución del contrato, la subsanación de los vicios, o la entrega de un bien equivalente si es fungible, sin poder reclamar daño extrínseco alguno. El sistema ha sido justamente criticado¹⁸. El deudor de la garantía no sólo podrá acreditar su “*no culpa*” para liberarse, sino también, la negligencia del acreedor, alegando que este último habría podido, mediante un examen adecuado a la naturaleza del negocio, detectar la presencia del vicio; pudiendo con ello enervar, incluso, su propia negligencia, aunque no su conducta dolosa, por las razones que antes hemos apuntado –evitar convalidar la mala fe-.

La cuestión se torna más grave si meditamos que, sobre la base de la “*simetría*”, necesaria para que opere este diseño subjetivo, bien uno podría suponer que si el vicio no era

¹⁶ Leiva Fernández Luis F.P., comentario al art. 1040 en “Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético”. Alterini Jorge H. –dir-, La Ley, Bs. As., 2016, 2da ed., T V, p. 579.

¹⁷ Frustragli Sandra A., “El contrato como fuente de obligaciones: Cumplimiento e incumplimiento” en “*Contratos en el Código Civil y Comercial de la Nación*”. Nicolau Noemí L. y Hernández Carlos A. –Dir-, La Ley, Bs. As., 2016, p. 407.

¹⁸ Cafferata Juan., “Análisis de la obligación de saneamiento en el proyecto de código civil y comercial de la nación de 2012”, <http://www.acaderc.org.ar/doctrina/analisis-de-la-obligacion-de-saneamiento-en-el-proyecto-de-codigo-civil-y-comercial-de-la-nacion-de-2012>

detectable para el transmitente diligente, tampoco lo era para el adquirente prudente, que es lo que acontecerá en la mayoría de los casos.

En la práctica, esta regla otorga al deudor de la garantía un mayor abanico de posibilidades probatorias para conseguir enervar la acción de reclamo del daño extrínseco.

El art. 1040 del CCyC reconoce como fuente inmediata el art. 1004 del proyecto de 1998, aunque este último cuerpo no receptaba una norma del tenor del art. 1723 del CCyC en lo que refiere al factor de atribución de las obligaciones de resultado. Ello hace más llamativo aún el sistema subjetivista del art. 1040.

Sintetizando algunas ideas, es dable advertir dos posibles situaciones:

- El deudor de saneamiento acredita su *no culpa*, y enerva la pretensión por daños y perjuicios *extrínsecos*.
- El deudor de saneamiento, haya acreditado o no, su falta de culpa, consigue acreditar la negligencia del adquirente, en cuyo caso enerva la responsabilidad por el daño *extrínseco*.

Con esto queda en evidencia que, el sistema del código, restringe notablemente la posibilidad de accionar por daños y perjuicios derivados de defectos ocultos, cuando existe simetría entre los contratantes.

4.- Aplicación del art. 1040 a los supuestos de resolución contractual

No caben dudas que la modulación antes referida del art. 1040 se proyecta sobre los casos en que el contrato se preserva, es decir, cuando se ejerce una acción complementaria al ejercicio de los derechos reconocidos en los incisos “a” –subsanción- y “b” –reclamo de bien equivalente- del art. 1039. Sin embargo, la cuestión no es tan clara cuando se ejerce la facultad de resolución del contrato (art. 1040, inc. c), en atención a que el art. 1082 (genérico para cuestiones de extinción contractual) contempla la posibilidad de ejercicio de la acción resarcitoria con referencia a las reglas generales del título V del libro tercero del CCyC. Nosotros nos inclinamos por dar primacía a la regla específica de saneamiento pues, como hemos dicho, constituye razón de ser de este instituto, el dotar de reglas específicas a este supuesto de responsabilidad contractual¹⁹. Así las cosas, de *lege lata*, no existen razones para apartarnos del principio de primacía de la *lex specialis*. Por otra parte, una hermenéutica contraria a la que proponemos, derivaría en un notable favorecimiento por el ejercicio de la opción resolutoria, frente a los remedios que propenden a la subsistencia del contrato, en contramano al principio de conservación de los negocios jurídicos. Sostener que resolviendo

¹⁹ En contra: Leiva Fernández Luis F.P., comentario al art. 1040 en “Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético”. Alterini Jorge H. –dir-, La Ley, Bs. As., 2016, 2da ed., T V, p. 578.

el contrato, se puede accionar con fundamento en el sistema general de responsabilidad, sin cargar con el subjetivismo del art. 1040, es tanto como inducir a actuar la opción resolutoria del inciso “c” del art. 1039.

5.- Autonomía y contenido de la acción por daños y perjuicios

Llegados a este punto, nos hemos referido, primordialmente, a un modelo en el cual, aun habiendo reconocido la autonomía de la acción por daños y perjuicios, hemos tratado a ésta como ordenada a la reparación del daño extrínseco, y complementaria de las opciones del art. 1039 del CCyC. Entendemos importante plantear el siguiente interrogante: ¿puede ejercerse una acción resarcitoria para reclamar también el daño intrínseco? Esta posibilidad, de primera mano, aparece como relevante cuando la cosa se ha perdido por razón de ese vicio oculto, como cuando un animal muere por una enfermedad no detectada. Es lo que dispone el art. 1058 del CCyC. Aquí, *aestimatio rei e id quod interest*, se integrarán en el reclamo indemnizatorio. Ahora bien, esta pretensión por reparación de daño intrínseco, debe considerarse comprendida dentro del sistema de acciones del saneamiento *stricto sensu*, como una opción más del art. 1039, que se adiciona para los casos de vicios ocultos; por ello el código le dedica una regla expresa, al consignar que el “garante soporta su pérdida”. Por tanto, en estos supuestos, no habrá de operar el factor subjetivo que el art. 1040 prevé para el reclamo de los daños extrínsecos.

No obstante ello, la cuestión del daño intrínseco, no se agota con esta conclusión. Sería posible también, ejercer una acción por daños y perjuicios, que reclame la restitución de un valor por arreglos efectuados para subsanar el vicio. Nadie puede dudar que el acreedor de saneamiento, al menos cuando existe alguna premura, puede reparar la cosa para evitarse un mayor perjuicio (ello constituye una aplicación del deber de morigeración del daño del art. 1710, inc “c”). Entendemos que, en este supuesto, y siempre que no medie un ejercicio abusivo del derecho por parte del acreedor del saneamiento, corresponde indemnizarle por las erogaciones efectuadas con sujeción al sistema general de responsabilidad civil; con factor objetivo de atribución, en lo que al reclamo por daño intrínseco refiere, pues esta pretensión se coloca en lugar de las opciones del art. 1039, a las que les resulta aplicable la interdicción de alegar ignorancia o error –art.1043-. El reclamo del daño extrínseco acumulado debe quedar, por el contrario, sujeto a las pautas del art. 1040.

6.- Prescripción liberatoria

Quizás sea este uno de los aspectos más complejos e interesantes para el análisis. Sucede que, en lo atinente al término de prescripción liberatoria de la acción complementaria por daños y perjuicios concurren, cuanto menos, tres posibles términos:

- El plazo genérico de cinco años (art. 2.560)

- El plazo de tres años de la responsabilidad civil (art. 2561)
- El plazo de un año, específico, para “vicios redhibitorios” (art. 2564 inc. “a”)

Comenzaremos analizando, por razones de claridad expositiva, la última opción. Con marcada inconsistencia, el CCyC asigna al reclamo por vicios redhibitorios, el término de un año. Aquí se produce una dificultad compleja de sortear, pues la restricción del supuesto contemplado por la norma a los “vicios redhibitorios” genera un importante margen de duda en relación al plazo de reclamo por defectos ocultos que no califiquen como “vicios redhibitorios”. En la literalidad de la norma, el plazo de prescripción correspondiente al reclamo de los defectos ocultos no redhibitorios será de cinco años, y para los redhibitorios, corresponderá el término de un año; lo que corresponde admitir de *lege lata*, aun cuando pueda resultar intrincado y sin que guarde mayor sentido. Basta pensar que quien ha padecido un defecto de mayor gravedad, cuenta con un plazo de prescripción mucho más breve que quien ha visto levemente perjudicado su interés, por un defecto de menor entidad. Es dable creer, además, que en la práctica, quien accione pasado el término de un año desde su reclamo (efectuado en término dentro de los plazos de caducidad) pretenda alivianar la postulación de la gravedad del vicio, para no ver prescripta su acción.

Pero aún existe otra dificultad que debemos sortear previamente, y consiste en la delimitación del alcance de ese plazo de prescripción vinculado a reclamos por “vicios redhibitorios”. Es que, a diferencia del texto del art. 4041 del código velezano, que refería directamente a las acciones para resolver el contrato, y para que se baje el precio; en la redacción del inciso a del art. 2564 se engloba todo reclamo por vicio redhibitorio.

En razón de lo expuesto, creemos que corresponde aplicar el exiguo término de un año también para la prescripción de la acción complementaria por daños y perjuicios.

Resta ahora, entonces, analizar el término de prescripción que corresponde a los reclamos por defectos ocultos que no revisten el carácter de vicio redhibitorio.

Ya hemos adelantado que, las acciones para reclamar la subsanación o sustitución del bien por razón de un vicio oculto no redhibitorio, prescribe en el término de cinco años. Ahora bien, en relación a la prescripción de la acción complementaria por responsabilidad, entendemos que, a falta de regla especial, corresponde aplicarle el término de prescripción de tres años, genérico de la responsabilidad civil, tanto contractual, como extracontractual. Así por ejemplo, el adquirente que habiendo transcurrido cuatro años desde que comunicó en término de la existencia del vicio oculto no redhibitorio, podrá requerir la subsanación del defecto, la sustitución de la cosa si es fungible pero ya no, la reparación del daño extrínseco.

7. Conclusiones

- El instituto del saneamiento tiene por objeto modular y dotar de reglas específicas, a un supuesto particular de la responsabilidad civil.
- El inciso “b” del art. 1040, configura un supuesto de responsabilidad subjetiva, modulando la responsabilidad por vicios ocultos con apartamiento de la regla general del art. 1723 del CCyC.
- Convergiendo en un mismo negocio, y con relación al objeto defectuoso, dolo del transmitente y culpa del adquirente, este último debe poder gozar de la acción complementaria por daños y perjuicios para evitar amparar la mala fe negocial.
- La prueba de que el enajenante no conoció ni pudo conocer de la existencia de vicios, le incumbe a éste.
- Acreditando el deudor de la obligación de saneamiento su “no culpa”, enerva el derecho del acreedor a reclamar la reparación del daño extrínseco.
- Las modificaciones que el art. 1040, norma específica, proyecta sobre el factor de atribución resultan aplicables, también, a las pretensiones por daños y perjuicios complementarias de la resolución contractual, primando este precepto por sobre la remisión del inc. a del art. 1082, que reviste el carácter de norma genérica.
- El factor de atribución aplicable a los reclamos de daño extrínseco por vicios ocultos es de neto corte subjetivo.
- El reclamo por el daño intrínseco, derivado por la pérdida total o parcial de la cosa, previsto en el art. 1058, debe sujetarse a las reglas de la obligación de saneamiento, *stricto sensu*, y no queda gobernada por el subjetivismo que el art. 1040 introduce para la acción complementaria de daños y perjuicios.
- El reclamo por daños y perjuicios intrínsecos, cuando el acreedor de saneamiento ha debido reparar o subsanar los vicios de su peculio, no se encuentra sujeto al sistema subjetivo del art. 1040, siendo el factor de atribución objetivo. No obstante ello, la pretensión acumulada por daños extrínsecos, debe sujetarse igualmente al sistema del art. 1040.

A modo de síntesis final de las conclusiones del presente trabajo, diremos que:

De lege lata

- El régimen de responsabilidad para los daños y perjuicios a que refiere el art. 1040 del CCyC, responde a un sistema subjetivo de responsabilidad; incluso, cuando complementa a la opción resolutoria del inc. c del art. 1039.
- El término de prescripción liberatoria tanto para el ejercicio de las acciones previstas en el art. 1039, como la relativa a la acción por daños y perjuicios del art. 1040, es de un año cuando se deriva de la existencia de vicios redhibitorios.
- El término de prescripción liberatoria para el ejercicio de las acciones previstas en los incisos “a” y “b” del art. 1039, opera a los cinco años, cuando se deriva de la existencia de vicios ocultos que no califican como redhibitorios.
- El término de prescripción liberatoria para el ejercicio de la acción complementaria por daños y perjuicios de defectos ocultos que no califican como redhibitorios, opera a los tres años.

De lege ferenda

- Se estima apropiado un sistema de responsabilidad objetiva para el régimen de reparación de los daños y perjuicios a que refiere el art. 1040 del CCyC, eliminando la excepción contemplada en el inciso “b” de dicha norma.
- Se estima aconsejable el establecimiento de un plazo único de prescripción liberatoria tanto para los reclamos por ocultos *stricto sensu*, como así también para los vicios ocultos que revisten el carácter de “redhibitorios”.