

XXVI JORNADAS NACIONALES

DE DERECHO CIVIL

La Plata 2017

Comisión 5: Contratos: “Obligación de saneamiento”

Margarita L. Ramondá*

Cuestiones generales relativas a la responsabilidad por vicios ocultos como especie de saneamiento. Algunos supuestos especiales

I.- La obligación de saneamiento

El art. 1034 CCyC expresa que el obligado al saneamiento garantiza por evicción y por vicios ocultos conforme a lo dispuesto en la Sección 4 Capítulo 9 del Título II. Por tanto, la obligación de saneamiento, como género, comprenda la garantía por evicción y a la responsabilidad por vicios ocultos¹.

El enajenante a título oneroso y quien dividió bienes con otros responde por la transmisión del vicio en el derecho o en la materialidad de la cosa. Se trata de una consecuencia implícita en los contratos con ventajas recíprocas, modificable en su alcance por la voluntad de las partes. Sin embargo, la cláusula de exclusión o limitación de la responsabilidad por saneamiento se interpreta

*Profesora adjunta Derecho Civil III, Facultad de Derecho, UNR.

¹Alterini, Atilio Aníbal, Contratos civiles-comerciales-de consumo, AbeledoPerrot, Bs. As., 1998, p. 544; López de Zavalía, Fernando, Teoría de los Contratos, Zavalía Editor, Bs. As., 1997, T. I, p. 756; MossetIturraspe, Jorge, Contratos, Ediar, Bs. As., 1992, p. 396.

de modo restrictivo aun en los contratos paritarios. La supresión o disminuci3n se tiene por no convenida si el vicio o defecto no es ignorado por el transmitente, y no comunica esta circunstancia al adquirente.

El C3digo Civil y Comercial utiliza de manera indistinta los t3rminos garantía o responsabilidad. Por la garantía se otorga la certeza, al tiempo de la celebraci3n del contrato, que el vicio se subsanar3 si se presentase. La garantía es un *ex ante* porque asegura la existencia y legitimidad del derecho o la ausencia de vicios en la cosa. La responsabilidad es un *ex post* porque se responde cuando el vicio, ignorado hasta entonces, aparece. Esta responsabilidad implica remediar y no se limita ni se identifica necesariamente con el pago de una reparaci3n econ3mica sustitutiva del valor del derecho o de la cosa. El enajenante responde cuando sale en defensa del adquirente turbado en su derecho y, tambi3n, cuando repara la cosa o la reemplaza por otra equivalente.

El fundamento del instituto es la justicia conmutativa, pues se trata de mantener el equilibrio en los patrimonios de los contratantes, el cual result3 roto como consecuencia de las imperfecciones que presenta la cosa² o del menoscabo en el derecho. A su vez, se ampara la justicia distributiva y el juego limpio en el mercado cuando no se exime de responsabilidad a quien actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la enajenaci3n.

I.- Vicios ocultos

La responsabilidad por vicios ocultos en la materialidad de la cosa comprende a los defectos menores, irrelevantes o no sustanciales y a los defectos graves, importantes o sustanciales, considerados redhibitorios. La relevancia o gravedad del vicio surge de criterios normativos (vicios estructurales, vicios funcionales o disminuci3n de la utilidad) o convencionales, en tanto las partes, a trav3s de un pacto, pueden hacer vicios redhibitorios de aquellos que no lo son. El propio C3digo Civil y Comercial en su artícuo 1051 distingue en sus dos incisos la responsabilidad por defectos ocultos y por vicios redhibitorios.

La novedad, con respecto al C3digo de VÉLEZ SARSFIELD, es que la cosa puede devenir impropia para su destino por cuestiones de estructura o de funcionalidad. La funci3n que debe satisfacer la cosa se vincula con la utilidad perseguida por cualquier contratante, pero tambi3n con la finalidad subjetiva y específica del adquirente particular. En este último supuesto se produce un

²Wayar, Ernesto C., Evicci3n y vicios redhibitorios. 2, Astrea, Bs.As., 1992, p.127.

diálogo con los móviles compartidos por las partes, de modo que la falla objetiva puede resultar irrelevante en el negocio singular o, a la inversa, decisiva para el contratante en determinada situación o contexto. La admisión de la noción abstracta y concreta del vicio³ conlleva la comunicación entre objeto, consentimiento, y causa en sus versiones objetiva y subjetiva. Es que el contratante de haber sabido el vicio de la cosa no hubiese contratado porque le resultaría inútil o lo hubiese hecho con otras condiciones negociales, por ejemplo hubiese pagado menos debido a la menor utilidad de la cosa defectuosa.

Los vicios ocultos -defectos ocultos y vicios redhibitorios- pueden ser subsanables o no subsanables. El defecto no deja de ser grave por ser reparable ni el vicio pequeño es relevante por ser irreparable.

III.- Plazos de caducidad y de prescripción

El defecto oculto, cualquiera sea su entidad, está sujeto a una doble caducidad.

El vicio debe patentizarse dentro de los plazos señalados en el art. 1055 CCyC, esto es, tres años si la cosa es inmueble y seis meses cuando es mueble. Estos plazos se cuentan desde la recepción de la cosa por el adquirente, y pueden ser aumentados convencionalmente.

Ahora bien, el requisito de procedencia de la garantía, según el art. 1053 CCyC, es la existencia del defecto anterior o concomitante al tiempo de la adquisición. La responsabilidad del transmitente se excluye si el vicio es posterior a la adquisición. Luego, el art. 1892 CCyC exige tradición y escritura traslativa del dominio en el caso de los inmuebles y, aunque el contratante se encuentre en posesión de la cosa, no adquiere el derecho real de dominio hasta no satisfacer los extremos relativos al título y modo. El vicio, así, puede ser anterior a la adquisición del dominio pero posterior a los tres años contados desde la recepción de la cosa. El conflicto entre los artículos 1053 y 1055 CCyC debe ser resuelto afirmando que el vicio en la materia debe existir al tiempo de tener materialmente la cosa.

Ese defecto, patentizado en el plazo de caducidad, debe comunicarse al transmitente de manera expresa dentro del plazo de 60 días desde su manifestación o desde que pudo ser advertido cuando su aparición es gradual, con la finalidad de hacer posible el saneamiento. La denuncia no recepticia (formulada ante notario o autoridad administrativa o judicial) no obsta a la caducidad de la garantía. Pero, el incumplimiento de la carga no exime de responsabilidad al enajenante que

³ Puede verse Nicolau, Lidia Noemí, Fundamentos de Derecho Contractual, La Ley, Bs.As., 2009, p.393.

conocía o debía conocer el vicio, porque es innecesario hacer saber lo que ya se sabe. De no ser así, por una vía indirecta, se dispensa la responsabilidad al enajenante de mala fe.

La prescripción está fijada en el art. 2534 CCyC es de un año cuando se pretende ejercitar la acción para obtener la reparación del defecto, el reemplazo de la cosa o la resolución en el supuesto de vicio redhibitorio. La acción de cumplimiento de contrato prescribirá a los cinco años, como más adelante veremos.

El plazo de caducidad de 60 días corre paralelo con el de prescripción. La acción comienza a prescribir desde que el contratante conoció o pudo conocer el vicio, y no desde la comunicación recepticiada de su existencia. Es que el plazo de prescripción es de orden público y no puede modificarse de modo unilateral por la decisión del adquirente en cuanto a la oportunidad de la denuncia expresa del defecto conocido. De lo contrario, quien formula la denuncia sobre el advenimiento del término legal de 60 días se encontrará, desde la perspectiva de los exiguos tiempos para accionar, en mejor situación de aquel que denunció tan pronto como advirtió el defecto y para el cual, entonces, empezó a computarse el plazo anual. La solución es la que corresponde de acuerdo con el art. 2570 CCyC.

Finalmente, cabe agregar que la garantía convencional puede superar los plazos de caducidad previstos en el art 1055 CCyC. El plazo mayor convenido absorbe el plazo dispuesto legalmente y, según la norma, lo extiende, por lo cual no se suman de modo sucesivo y sin solución de continuidad el tiempo de la garantía legal y el de garantía convencional, salvo que así se establezca en el contrato.

IV.- Opción de las acciones

a.- Propias de los defectos ocultos

El art. 1039 CCyC establece que el acreedor del saneamiento puede optar por la reparación, la aceptación del reemplazo de la cosa -si es fungible-, o la resolución, excepto que el vicio se subsanable. La opción de las acciones no es enteramente discrecional y tiene el límite de la razonabilidad.

La subsanación del defecto y el reemplazo del bien conservan los efectos del contrato. La resolución, al igual que en el código velezano, es admisible como última *ratio* solo en aquellos

defectos relevantes o esenciales. El defecto de escasa entidad no faculta la solución extrema de la extinción.

La reparación, cuando el vicio es subsanable, puede ser demandada por el acreedor u ofrecida por el deudor ante la pretensión redhibitoria, con lo cual se le da la posibilidad al obligado de evitar la extinción con el ofrecimiento recepticio de reparar adecuadamente. La extinción por declaración del adquirente no exige un requerimiento previo ni la concesión del plazo dispuesto en el art. 1088 CCyC, pero comunicada la voluntad extintiva, si el garante ofrece sin demoras la subsanación adecuada del vicio grave en un plazo razonable⁴, el negocio mantiene sus efectos⁵. En el ínterin, el adquirente puede suspender el cumplimiento de las prestaciones pendientes a su cargo conforme lo establecido en el art. 1030 CCyC.

No obstante lo dispuesto en el art. 1057 CCyC, si, a pesar del ofrecimiento de subsanación aceptado por el adquirente, el responsable incumple con la obligación de hacer las reparaciones prometidas o las mismas no son satisfactorias, se puede resolver por incumplimiento.

La resolución por causa del vicio redhibitorio puede ser total o parcial con las pautas del art. 1084 y 1085 CCyC. La enajenación de varias cosas, aunque la contraprestación sea única, faculta la resolución parcial si las cosas son separables. La ineficacia en parte no será posible si las cosas por su naturaleza o por convención no son escindibles o si el remanente no viciado no satisface el interés del adquirente.

El adquirente no tiene derecho a resolver el contrato si el garante ofrece subsanar el defecto y él no lo acepta. Sin embargo, según la norma, queda a salvo la reparación de los daños. La indemnización comprende el menor valor de la cosa como consecuencia del defecto y procede aunque el transmitente no haya conocido ni podido conocer la existencia del vicio. En realidad, es el valor para cubrir el vicio de la cosa, sin entrar en contradicción con el art. 1039 CCyC al no ser técnicamente un plus dañoso⁶. Luego, si la cosa reparada disminuye de modo significativo su valor y no recibe el adquirente suficiente compensación para cubrir la depreciación, procede la resolución por el quiebre del equilibrio prestacional.

⁴ PRINCIPIOS UNIDROIT SOBRE LOS CONTRATOS COMERCIALES INTERNACIONALES 2010 ARTÍCULO 7.1.4 (Subsanación del incumplimiento)

⁵ La propuesta debe hacerse pronto y en el plazo no mayor a 15 días, de acuerdo con el plazo dado en el art. 1088 al deudor requerido de cumplimiento.

⁶ Pizarro, Ramón Daniel y Vallespinos, Carlo Gustavo, Instituciones de Derecho Privado Obligaciones 2, Hammurabi José Luis Depalma Editor, Bs. As., 1999, p. 668

En consecuencia y a contrario sensu, la resolución no procede si:

- a) Se ofrece la reparación, el adquirente acepta y el vicio se subsana, sin perjuicio de la indemnización para mantener el equilibrio económico del contrato cuando la cosa reparada pierde su valor original.
- b) se ofrece la reparación y el adquirente rechaza la eliminación del vicio, a pesar de lo cual se debe indemnizar la desvalorización de la cosa a resultas del defecto.

En cambio, la resolución procede si:

- a) el vicio grave no es subsanable.
- b) el vicio es subsanable pero no se cumplió con la reparación ofrecida o la reparación no fue satisfactoria.
- c) el vicio es subsanable pero la cosa reparada pierde su valor originario y el transmitente se niega a pagar la indemnización que corresponde para conservar el equilibrio económico del negocio. La reparación elimina el vicio pero no repara el daño económico de la depreciación la cosa en el mercado, el cual debe ser significativo.

El CCyC no consagra de modo expreso la acción *quantiminoris*, pero debe, a nuestro criterio, ser admitida de acuerdo con la parte final del art. 1051 CCyC. El vicio impacta significativamente en la prestación a cargo del adquirente y si al tiempo de contratar hubiera dado menos por la cosa, no hay obstáculo para que, aparecido posteriormente el vicio, pida la rebaja, reclamando el recupero de lo pagado de más. Esta solución mantiene la justicia conmutativa del contrato, además de la utilidad, aunque disminuida, de la cosa.

b.- Genérica

El saneamiento es un supuesto de prestación defectuosa o falta de conformidad de la cosa que da lugar a que el adquirente pueda ejercerlas acciones de cumplimiento de contrato⁷. En

⁷Se está produciendo la extensión del concepto de vicio –o defecto– en algo más amplio y así se llega al moderno concepto de falta de conformidad en el caso de compraventa o al concepto de prestación defectuosa para los demás contratos. A esa evolución conceptual aportaron la Directiva 1999/44 CE, DraftCommonFrame of Reference, Principles of EuropeanContractLaw, Convención de Viena sobre los contratos de compra venta internacional de mercaderías (artículo 35)

consecuencia, cuenta con los derechos del art. 730 CCyC, esto es, la entrega de una cosa adecuada, la reparación de la cosa defectuosa o la indemnización sustitutiva del valor. Solo en casos de incumplimiento sustancial, el contrato puede resolverse a través del mecanismo previsto en el art. 1088 CCyC, procedimiento desplazado si existiese cláusula resolutoria expresa, si el cumplimiento fuese imposible, si el plazo para el cumplimiento fuera esencial o si el transmitente manifestase su decisión de no cumplir.

V.- Algunos supuestos especiales

a.- Obra inmobiliaria de larga duración

Los inmuebles destinados a larga duración generan responsabilidad por daños derivados de vicios que afecten la solidez del edificio y por aquellos que hagan a la cosa impropia para su destino.

A los vicios que ponen en riesgo la estabilidad de la cosa, el CCyC suma aquellos que afectan la adecuación a los fines o a la utilidad de la obra. La construcción puede ser impropia para un destino particular y concreto del comitente, de modo de afectar la finalidad subjetiva del contratante individual. También, puede ser inadecuada por el destino que debe satisfacer de acuerdo con su propia naturaleza y, así, ser impropia de manera objetiva para cualquier contratante.

La garantía legal prevista en el art. 1273 CCyC se vincula con la seguridad de las personas y no procede exonerar de responsabilidad en un plazo breve porque se vuelve contra la teleología de la ley: la estabilidad y funcionalidad de la edificación no se alcanza con una responsabilidad de corta duración. En oposición, no se satisface el supuesto de hecho normativo complejo si el defecto en la obra inmobiliaria, aunque grave, no altera el destino ni pone en riesgo la solidez, aplicándose las normas de los contratos en general.

Consecuentemente, la durabilidad de la obra incide en los plazos de caducidad y de prescripción. Los vicios ocultos que afectan el tiempo esperable de utilización o de aprovechamiento o de habitabilidad de lo construido deben presentarse en el plazo de 10 años. Los problemas graves de construcciones destinadas a vivienda (filtraciones, humedades, etc.) obligan al constructor y al que vende lo construido más allá de los tres años previsto para los vicios ocultos.

El plazo de caducidad decenal se cuenta desde la recepción definitiva de la cosa y la prescripción es anual.

b.- Locación de cosas

El locador debe conservar la cosa en buen estado y reparar originados en defectos ocultos que se presenten durante el curso de la locación, aun cuando no hubiesen existido al tiempo de la entrega de la tenencia, pues así se desprende del art 1201 CCyC. Si la subsanación de los defectos priva del uso y goce de la cosa, se reduce el canon de manera proporcional a la interrupción o a la turbación que deba soportar el inquilino.

El locatario, ante los defectos graves que impiden el uso y goce de la cosa o la satisfacción del destino pactado, puede optar por rescindir unilateralmente la locación o por suspender el pago del precio (art. 1201 y 1203 CCyC). Sin embargo, el juego armónico de la buena fe y el principio de la conservación del contrato, imponen al locatario dar pronto aviso al locador de la existencia del vicio bajo riesgo de responder por el agravamiento del daño. Si el locador se aviene a subsanarlo de manera pronta y compensa al inquilino las molestias o daños por la privación total o parcial del uso⁸, el contrato no puede ser rescindido a tenor de lo establecido en el art. 1057 CCyC. La reparación cubre la obligación nuclear del uso y goce, frustrada temporariamente por el vicio, y no contradice lo dispuesto en el art. 1040 CCyC.

c.- Compraventa de cosas muebles

La falta de adecuación de la cosa mueble a lo convenido abarca el vicio o defecto aparente y oculto. Debe tenerse presente que el plazo de caducidad de seis meses para la garantía por defectos ocultos comienza desde la recepción efectiva por el comprador, y no desde la entrega que hubiese hecho el vendedor al transportista o a un tercero distinto del adquirente. Así lo dispone el art. 1158 en armonización con el art. 1053 y 1055CCyC.

Si la cosa se entrega en fardo o bajo cubierta al comprador, el examen de la cosa debe ser inmediato si lo exige el vendedor en el acto de la entrega. De lo contrario, cuenta el comprador

⁸Se trata del cumplimiento por equivalente dinerario o *id quodinterest*. Puede ver: Pizarro, Daniel Ramòn y Vallespinos, Carlos Gustavo, Instituciones de Derecho Privado Obligaciones 2, Hammurabi José Luis Depalma Editor, Bs. As., 1999, p.668.

con diez días para reclamar por los vicios aparentes. Los vicios ocultos se rigen por las normas generales.

Proponemos que las XXVI JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL La Plata 2017 aprueben las siguientes conclusiones:

- 1) La obligación de saneamiento, como género, comprende a la evicción y a los vicios ocultos. Los vicios ocultos abarcan a los defectos ocultos y a los vicios redhibitorios.
- 2) Los vicios ocultos se distinguen en menores, no graves, o no relevantes y mayores, graves, sustanciales o redhibitorios.
- 3) La relevancia o gravedad del vicio surge de criterios normativos (vicios estructurales y funcionales generales o específicos) o convencionales, en tanto las partes, a través de un pacto, pueden hacer vicios redhibitorios de aquellos que no lo son.
- 4) Se admite la noción concreta y abstracta de vicio oculto.
- 5) Los vicios ocultos -defectos ocultos y vicios redhibitorios- pueden ser subsanables o no subsanables. El defecto no deja de ser grave por ser reparable ni el vicio pequeño es relevante por ser irreparable.
- 6) La caducidad de los vicios ocultos es doble. El vicio debe aparecer en el plazo de 3 años si es inmueble y 6 meses si es muebles contados desde la recepción de la cosa. La denuncia recepticia debe hacerse en el plazo de 60 días.
- 7) El incumplimiento de la carga de denunciar el vicio dentro del plazo de caducidad no exime de responsabilidad al enajenante que conocía o debía conocer el vicio porque es innecesario hacer saber lo que ya se sabe. La teleología de la norma es dar la oportunidad de subsanar la falla que no se conocía.
- 8) El plazo de caducidad de 60 días corre paralelo con el de prescripción.
- 9) La garantía convencional de mayor extensión temporal que la garantía legal la absorbe, de modo tal que los plazos se superponen y no se suman de manera sucesiva, salvo pacto en contrario.
- 10) La resolución del contrato solo procede si el vicio es grave y no subsanable o siendo subsanable el obligado no elimina el defecto. La resolución puede ser total o parcial.

11) La resolución procede, aun cuando se haya ofrecido la reparación, si la subsanación no se realiza en un plazo razonable o no es satisfactoria. También si la cosa reparada pierde su valor originario y el transmitente se niega a pagar lo que corresponde para conservar el equilibrio económico del negocio. Es decir, la reparación elimina el vicio pero no repara el daño de la depreciación de la cosa, el cual debe ser significativo.

12) El adquirente puede conservar la cosa dañada con disminución proporcional de lo pagado.

13) El saneamiento es un supuesto de prestación defectuosa o falta de conformidad de la cosa que da lugar a que el adquirente pueda ejercer las acciones de cumplimiento de contrato.

14) En el contrato de obra se responden por los vicios que afectan la estabilidad y solidez pero también por aquellos que afectan el tiempo esperable de utilización o de aprovechamiento o de habitabilidad de lo construido.

15) El locatario debe dar pronto aviso al locador de la existencia del vicio bajo riesgo de responder por el agravamiento del daño. Si el locador se aviene a subsanarlo de manera pronta y compensa al inquilino las molestias o daños por la privación total o parcial del uso, el contrato no puede ser rescindido a tenor de lo establecido en el art. 1057 CCyC. La reparación de la obligación de concesión del uso y goce, frustrada temporariamente por el vicio, no contradice lo dispuesto en el art. 1040 CCyC.