

XXVI JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL

CONCLUSIONES DE LA COMISIÓN 5: SANEAMIENTO

Disertante Magistral: Ernesto Wayar.

Presidentes: Juan Manuel Aparicio, Noemí Nicolau, Pascual Alferillo.

Vicepresidentes: Fernando Márquez, Eduardo Barbier, Daniel Moeremans.

Coordinadores: Juliana Kina, Alejandro Borda, Mariano Esper.

Secretarios: Juan Cafferata, Matías Nieto, José Mariano Gastaldi.

Relator: Fernando Matías Colombres.

Auxiliares: Fernando Novelli, José María Bielsa Ros, Alejandro Fernandez.

Invitados especiales: Miguel Torres Méndez, Alfredo Ferrante, Iñigo de la Maza Gazmuri.

Las Jornadas Nacionales de Derecho Civil resuelven:

A) De lege lata

Disposiciones generales.

1. El método previsto por el Código Civil y Comercial de la Nación (CCC) en cuanto a la ubicación sistemática de la obligación de saneamiento mejora sustancialmente el sistema del Código Civil derogado por la ubicación de la temática en la teoría general de contrato. (UNANIMIDAD)
2. La regulación del CCC en materia de obligación de saneamiento prevé un régimen jurídico mixto con elementos del sistema francés y del alemán. (UNANIMIDAD)
3. El régimen especial previsto en el CCC para la obligación de saneamiento debe compatibilizarse con el sistema general de cumplimiento y de incumplimiento de las obligaciones y de los efectos de los contratos. (UNANIMIDAD).
4. La acción que el CCC otorga al adquirente por saneamiento contra los enajenantes precedentes: a) es una acción directa (MAYORÍA: Aparicio, Cafferata, Nicolau, Colombres, Márquez, Freytes, Carignano, Danuzzo, Cacace, López Carreras, Cocca, López de Zavalía); b) es una acción diferente a las anteriores, propia del régimen de saneamiento (MINORÍA: Nieto, Kina, Alferillo, Arias Cáu, Wagner, Juanes, Pérez, Borda)
5. El concepto de profesional del CCC en materia de obligación de saneamiento es distinto y más amplio que el de proveedor previsto por la Ley de Defensa del Consumidor (LDC) ya que tiene en cuenta principalmente el conocimiento técnico y específico, la experiencia y la habitualidad en la rama de negocios de que se trate. (UNANIMIDAD).

6. En la contratación entre profesionales de la misma o diferente actividad debe valorarse el poder de negociación concreto de los contratantes a los efectos de la aplicación de los arts. 1038, 1040, párrafo final, y concordantes del CCC. (MAYORÍA con la abstención de Danuzzo)
7. Respecto del alcance de las excepciones previstas en el art. 1040, CCC: A) El enajenante no responde por daños ni tampoco por saneamiento en los casos de los incs. a) y c), y en el caso del inc. d), el enajenante tampoco responde por daños ni por saneamiento, salvo por la eventual restitución del precio que hubiera podido percibir como consecuencia del remate realizado.(MINORÍA: Colombres, Nieto, Kina, Nicolau,Cacace, Arias Cáu, Borda, Wagner)
B) Todas las excepciones se refieren únicamente al pago de los daños y perjuicios.(MAYORÍA: Márquez, Aparicio, Cafferata, Alferillo, Pérez, Barocelli, Danuzzo, Carignano, Freytes, López Carreras,Juanes, Cocca)
8. La responsabilidad por daños en materia de obligación de saneamiento es de carácter subjetivo atento lo que dispone el art. 1040, inc. b), CCC. Sin embargo, en el caso de ese inciso y respecto de la carga de la prueba, es el enajenante quien debe acreditar a los fines de su defensa que no conocía ni pudo conocer el peligro de evicción o la existencia de vicios. (MAYORÍA con la abstención dePérez, Barocelli, Juanes, Cacace, Alferillo, Nicolau,Danuzzo)

Evicción.

1. Para que proceda la obligación de saneamiento por evicción en el régimen del CCC se requiere que se trate de una transmisión a título oneroso y ocurra una turbación o defecto en el derecho transmitido, por causa anterior o contemporánea a la adquisición.(UNANIMIDAD)
2. Respecto del requisito de la transmisión del derecho: a) el boleto de compraventa inmobiliaria da derecho al adquirente a ejercer la garantía por evicción; (MINORÍA: Borda, Pérez,Barocelli,Trivisonno Cacace, Danuzzo, Alferillo, Carignano, Arias) b) el boleto de compraventa inmobiliaria al no ser un título apto para transmitir el dominio, no da derecho al adquirente a valerse de la garantía de evicción sino a utilizar la acción que se deriva del art. 1018, CCC.(MAYORÍA: Aparicio, Caferatta,Kina, Nieto, Arias Cáu, Colombres, Márquez,Freytes, Wagner, Juanes, Cocca, López Carreras con la abstención de Nicolau).
3. En el supuesto excepcional del art. 1045, inc. c), CCC, la alusión al desequilibrio económico desproporcionado debe entenderse en el sentido de que confiere facultades al juez para apreciar el caso según las circunstancias y precisar si es el enajenante o el adquirente quien tuvo mayor responsabilidad por la evicción producida. (MAYORÍA con abstención de Barocelli)
4. A) En caso de peligro de evicción, antes del cumplimiento de la prestación por parte del adquirente, este puede valerse de la acción preventiva del art. 1032, CCC. B) Luego de cumplida la prestación por parte del adquirente, este puede utilizar los remedios que

autoriza el art. 1039, CCC. C) Producida la turbación del derecho, el adquirente deberá valerse de los remedios previstos en los arts. 1046 y ss., CCC. (MAYORÍA con abstenciones de Nicolau, Borda, Nieto, Alferillo, Danuzzo, Cacace, Trivisonno, Arias, Juanes, Carignano, Colombres, Márquez, Arias Cáu, Barocelli).

5. El art. 1047, CCC, debe ser interpretado en el sentido de que el garante debe pagar los gastos de juicio que el adquirente ha sufrido encaso de derrota judicial ante la demanda del tercero. En caso de que el adquirente resulte vencedor del reclamo del tercero, en ningún caso el garante responde por las costas del proceso. (MAYORÍA con la abstención de Alferillo)
6. La expresión que el art. 1047, CCC, utiliza, cuando señala que el adquirente no puede efectuar ningún otro reclamo al enajenante, comprende únicamente los gastos de defensa. (MAYORÍA con abstención de Alferillo)

Vicios

1. Respecto de la relación entre vicios ocultos y vicios redhibitorios en el régimen del CCC: A) No existe ninguna distinción entre unos y otros puesto que el CCC los trata como sinónimos. (MINORÍA: Borda, Colombres y Freytes) B) Existe una relación de género (vicios ocultos) a especie (vicios redhibitorios) cuya diferencia se basa en la gravedad del defecto. (MAYORÍA: Alferillo, Aparicio, Kina Cafferata, Wagner, Cacace, Danuzzo, Carignano, Barocelli, Trivisonno, Arias, Juanes, Cocca, Lopez Carreras, Arias Cáu, Marquez C) Existe una relación de género (vicios ocultos) a especie (vicios redhibitorios) cuya diferencia reside sustancialmente en el objeto sobre el cual recae: el vicio oculto sobre bienes, el redhibitorio sobre cosas materiales. (MINORÍA: Nicolau, Nieto, Pérez).
2. Respecto de la acción estimatoria o *quantí minoris*: A) Ha sido eliminada del régimen del CCC. (MINORÍA: Arias Cáu, Nieto) B) La acción es viable con carácter general en el marco y bajo el régimen del CCC como acción posible para todos los supuestos negociales. (MAYORÍA: Márquez, Freytes, Carignano, Danuzzo, Cacace, Wagner, Trivisonno, Arias, Barocelli, Pérez, Juanes, Lopez Carreras, Cocca, Colombres, Alferillo, Aparicio, Kina, Cafferata, Borda)
3. Respecto de los plazos de prescripción de las acciones que surgen de los vicios ocultos: A) Para los vicios redhibitorios rige el plazo de un año del art. 2564, inc. a), CCC, y para los vicios ocultos rige el plazo de prescripción general del art. 2560, CCC. (MINORÍA: Nieto, Carignano, Arias Cáu Barocelli, Nicolau, Albornoz) B) El plazo de prescripción de un año del art. 2564, inc. a), rige para todos los efectos de los vicios ocultos. (MAYORÍA: Colombres, Márquez, López Carreras, Freytes Cocca, Cacace, Trivisonno, Wagner, Arias, Pérez, Borda, Kina, Aparicio y Cafferata con abstención de Alferillo y Danuzzo).
4. El plazo de prescripción de un año del art. 2564, inc. a), CCC, comienza a correr a partir del momento en que el adquirente realiza la denuncia prevista en el art. 1054, CCC, excepto cuando el enajenante conoció o debía conocer la existencia del vicio, en cuyo caso comienza a correr a partir de que el vicio se haya manifestado. (UNANIMIDAD)

Defensa del Consumidor

1. Considerando la fragmentación del tipo general de contrato recogida por el CCC, el régimen de vicios previsto en el sistema del Derecho del Consumidor resulta diferente al previsto por el CCC y complementado por este en lo pertinente, considerando las pautas del art. 1094 CCC y los demás principios de interpretación y aplicación de las normas del consumidor. (MAYORÍA con la abstención de Arias y Trivisonno).
2. El art. 18, LDC, ha quedado implícitamente derogado por el CCC, sin perjuicio de los derechos y la protección que el consumidor ostenta bajo las normas y principios generales que consagra el régimen de protección del consumidor. (A favor: Márquez, Kina, Cafferata, Nicolau, Freytes Carignano, Pérez, Cocca, Juanes, López Carreras, Aparicio, en contra: Arias Cáu, Nieto, Trivisonno, Arias, Danuzzo, Barocelli, Wagner, Albornoz y se abstienen Cacace, Alferillo Borda y Colombres)

De lege ferenda

Se recomienda la revisión integral del sistema de regulación del instituto de saneamiento.
(UNANIMIDAD)