



Sanearamiento por evicción y vicios ocultos en el
contrato de compraventa.

Autora: Leidy Estévez Ramos.

Sede Universitaria Municipal. Cruces.

Año del 50 Aniversario del triunfo de la Revolución

Junio, 2009.

DEDICATORIA

A todas aquellas personas que consagran sus esfuerzos al cumplimiento de lo establecido en las leyes jurídicas.

A mi esposo e hija por todo el apoyo que me han brindado de manera incondicional.

A mi padre por toda su ayuda en la realización de este trabajo.

Especialmente a la memoria de mi madre.

AGRADECIMIENTOS

A todos aquellos que de una forma u otra han ayudado en la realización de este trabajo.

En especial a mis profesores y compañeros en general.

...en fin, a todos, MUCHAS GRACIAS.

INDICE

	Pág.
Introducción:	1
Problema científico	3
Objetivos	3
Hipótesis	4
Metodología	4
Capítulo 1. Marco Teórico Conceptual	5
1.1 Reseña Histórica del tratamiento por evicción y los vicios ocultos.	5
1.2 El saneamiento por evicción en la compraventa.	8
1.3 Saneamiento por vicios o defectos ocultos en la compraventa.	19
Conclusiones	30
Bibliografía	

Resumen

El origen de la compraventa se remonta a etapas muy primitivas de la sociedad humana.

El código civil alude expresamente a la transmisión de la propiedad como fin de la compraventa.

Dentro de la compraventa existen obligaciones que deben ser cumplidos en dicho proceso. Dentro de ellas tenemos el saneamiento por evicción y el saneamiento por vicios ocultos. Estos tienen una decisiva influencia en la perfección del citado contrato traslativo del derecho de propiedad y del derecho de uso y disfrute de un bien.

Nuestro problema científico, su objetivo general, el objetivo específico, la hipótesis los métodos utilizados en la investigación, llegamos a las siguientes conclusiones:

El saneamiento por vicios o defectos ocultos es una obligación que históricamente le ha correspondido al vendedor.

1.2) El saneamiento por evicción la palabra evicción deriva de la palabra latina Evincere que significa vencer, aplicada al derecho representa el hecho de quitar, arrebatarse alguna cosa a alguien en virtud de alguna sentencia.

La evicción es una consecuencia del ejercicio de una acción reivindicatoria.

El saneamiento es la obligación que tiene el transmitente y a su vez el derecho del adquirente a que su tratamiento le asegure la legitimidad y la validez del derecho transmitido.

El CC cubano rompiendo con la tradición romana regula la garantía por evicción como consecuencia de la obligación principal de los principios generales que rigen

los contratos. Según este cuerpo legal el comprador podrá ejercitar el derecho al saneamiento.

También son perturbaciones de derecho, un derecho real de usufructo, uso, hipoteca, condominio, habitación, un arrendamiento etc.

Sera nulo todo pacto que exima al vendedor de su responsabilidad si hubo mala fe de su parte.

En materia de vicios ocultos el código no se pronuncia sobre la posibilidad de que el vendedor y el comprador de conformidad con sus intereses comunes acuerden suprimir el saneamiento.

El CC en su artículo 117 inciso a) establece el termino de prescripción para reclamar el saneamiento a los seis meses, de los bienes muebles.

Por supuesto en el artículo 116 b) regula que prescriben al año las acciones derivadas de resolución firme.

1.3) el saneamiento por vicios o defectos ocultos, desde el derecho Romano constituyo una de las obligaciones a que estaba compelido el vendedor, quien al entregar el bien objeto de la compraventa, debía garantizar no solo el uso y disfrute en forma pacífica de dicho bien al comprador sino también su utilización acorde con el destino o fin por el cual fue adquirido.

Estos vicios o defectos ocultos para engendrar responsabilidad del vendedor tiene que:

1º han de ser ocultos o no manifiestos, no pueden estar a l vista.

2do Que sean ignorados por el comprador.

Tal como regulo el articulo1484 del CC Español y lo hace el artículo 347 del CC cubano para que proceda el saneamiento por vicios ocultos se requiere que estos haga impropia la cosa para el uso a que se le destina o disminuyan de tal modo

este uso, que de haberlo conocido el comprador no lo habría adquirido o habría dado menos precio por él.

El vendedor responde al comprador del saneamiento de los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida aunque los ignore, porque la responsabilidad no se basa en su conocimiento sobre los mismos sino el hecho objeto de su existencia por eso se puede decir que responde de ello sea de mala o buena fe.

El presente trabajo se titula “**Saneamiento por evicción y vicios ocultos en el contrato de compraventa**”. El saneamiento por evicción y vicios ocultos constituye una de las obligaciones complementarias del vendedor en el contrato de compraventa, en tanto contrato típico traslativo del derecho de propiedad, así regulado en el vigente Código Civil cubano.

La compraventa es un contrato bilateral porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes, por el cual un sujeto llamado vendedor, se obliga a transferir un derecho a otro sujeto que se denomina comprador, la propiedad de una cosa corporal o incorporal (herencia, créditos, derechos, acciones) mediante un precio en dinero.

La compraventa es un contrato principal, consensual, bilateral, oneroso y conmutativo que se perfecciona cuando el vendedor consciente en transmitir la propiedad de un objeto al comprador y éste se comprometen, en cambio, a pagar por él determinado precio en dinero (artículo 334)¹.

El origen de la compraventa se remonta a etapas muy primitivas de la sociedad humana, pues aunque debió ser precedida por la permuta o trueque, puede presumirse que los hombres primitivos, con la división del trabajo, acudieron a la compraventa y cambiaron sus excedentes por una mercancía que asumió la función de medida común del valor y originó la moneda.

La circulación de los bienes de la sociedad humana se hace preferentemente por la compraventa o cambio de cosas por dinero y mediante ella, pasan de continuo de una a otra mano bienes de las más diversas naturalezas, lo que ha determinado que los ordenamientos jurídicos hayan tratado de regular esta realidad económica tan importante en todas las naciones.

El Código Civil alude expresamente a la transmisión de la propiedad como fin de la compraventa, a diferencia del Código derogado que no contenía esta prescripción y debe advertirse que la compraventa es válida aunque las partes no hayan realizado sus prestaciones respectivas: el vendedor queda obligado a entregar la

¹ Código Civil Cubano. Compraventa. Art. 334. Pág. 51

posesión del objeto para la transmisión de su propiedad y el comprador a pagar el precio. El contrato se perfecciona por el mero consentimiento que es obligatorio para ambas partes desde que lo han manifestado.

Aunque el vendedor no tenga la propiedad sobre el objeto del contrato, este produce efectos y el Código Civil lejos de considerarlo nulo en estos casos le atribuye al comprador los derechos de la garantía de saneamiento. Además, los vicios de la compraventa, aún cuando afectan a la propiedad del vendedor, pueden ser purgados por la usucapión en virtud de la cual puede devenir propietario el comprador que sólo ha adquirido la posesión del objeto vendido.

El Código Civil ha prescindido de la regulación de la promesa de venta a que se refería el Código derogado. En puridad, la promesa solo pudiera distinguirse de la venta si se entiende que vincula únicamente a una parte, al atribuirle con exclusividad, la facultad de exigir a la otra el cumplimiento del contrato. De éste surgiría una opción otorgada a uno solo de los contratantes para exigir la conclusión del contrato definitivo. La negativa a celebrarlo generaría una acción de resarcimiento por daños y perjuicios causados al titular de la opción; pero nunca podría el tribunal imponer la ejecución de la compraventa perfecta para la cual no habría existido el consentimiento de ambos contratantes.

En toda compraventa intervienen como sujetos el vendedor y el comprador y las reglas generales sobre la capacidad de las partes contratantes están determinadas por el Derecho de personas, aunque existen reglas específicas sobre ciertas incapacidades para comprar o vender.

Son elementos reales de la compraventa la cosa y el precio.

La cosa objeto de la compraventa es el elemento que determina la existencia del contrato, pues sin cosa u objeto que ofrecer no puede el dinero entrar en función de precio para adquirir.

El precio debe ajustarse a lo dispuesto en las regulaciones oficiales y a la falta de éstas en lo que las partes acuerden. Debe ser cierto, verdadero (de lo contrario

sería simulado y determinante de la nulidad del acto) y consistir en dinero, pues cuando se intercambian bienes el contrato deja de ser compraventa para revestir el carácter de permuta.

La venta se perfecciona con el mero consentimiento aunque las partes no hayan realizado las prestaciones a que respectivamente se han obligado; pero esto no impide que las mismas partes subordinen la validez del contrato que han celebrado al cumplimiento de requisitos formales.

En el caso concreto de los inmuebles, el artículo 339 dispone que su compraventa se formalice en documento público y su validez está condicionada al cumplimiento de los demás requisitos legales². Estos requisitos se imponen con carácter imperativo en ciertas compraventas, especialmente a las que tienen por objeto viviendas y solares yermos.

La obligación fundamental del vendedor es realizar la entrega, o sea, proporcionar al comprador la posesión del bien vendido como cauce jurídico para transferirle su propiedad.

Dentro de la compraventa existen obligaciones que deben ser cumplidas en dicho proceso. Dentro de ellos tenemos el saneamiento por evicción y el saneamiento por vicios o defectos ocultos del bien.

El saneamiento por evicción y vicios ocultos tiene una decisiva influencia en la perfección del contrato de compraventa y de otros contratos traslativos del derecho de propiedad y del derecho de uso y disfrute temporal de un bien por cuanto constituye en la doctrina y en el derecho positivo civil cubano una obligación fundamental del comprador como sujeto de estos contratos en la relación jurídica obligatoria general por los mismos.

Problema Científico: ¿Cuál es la Influencia del saneamiento por evicción y vicios ocultos en la perfección del contrato de compraventa?

² Código Civil Cubano. Inmuebles. Artículo 339. Pág. 52

Objetivo General: Determinar como influye el saneamiento por evicción y vicios ocultos en la perfección del contrato de compraventa.

Objetivos específicos:

1- Definir la evicción y los vicios ocultos en el contrato de compraventa.

2- Valorar como influye la evicción y los vicios ocultos en el contrato de compraventa regulado en el siguiente código civil cubano.

Hipótesis: El saneamiento por evicción y vicios ocultos influye en la perfección del contrato de compraventa.

Para el cumplimiento de los objetivos de dicha investigación se emplearon los siguientes métodos científicos.

1. Método Teórico Jurídico:

Se utiliza necesariamente en toda la investigación (está presente en la observación, el diseño, en el desarrollo propio de las conclusiones).

Contiene todos los métodos teóricos porque el mismo permite ver los conceptos y las interpretaciones. Nos permite definir las variables, las categorías que posibilitan la materialización del diseño.

2. Método Exegético-Analítico:

Porque permite identificar la correspondencia existente entre la norma jurídica analizada y la verdadera realidad socioeconómica existente (buscan las causas que obstaculizan el cumplimiento de este importante principio del Derecho porque utilizan Decretos-Leyes y La Constitución).

- Análisis de las Normas Jurídicas:

Interpretación de las reglas jurídicas en la que se mezclan las cuestiones políticas, socioeconómicas y jurídicas vinculándose al Derecho con una investigación conservadora.

- Análisis de los elementos de la relación jurídica:

El hecho sometido al Derecho.

3. Método de análisis histórico:

Se analizan las instituciones del Derecho, se verifican los hechos pasados y se garantiza la previsión de los futuros, se toman en cuenta las opiniones y los juicios tomados de los relatos del pasado. Se usan cuando se recoge la información oral en el cuestionario, en la aplicación de la encuesta y la entrevista histórica.

4. Métodos Empíricos.

Método Sociológico en el cual se utilizan o aplican técnicas tales como:

a).- La revisión de documentos (análisis de contenido).

La investigación presenta la siguiente estructura, introducción, un capítulo, conclusiones, bibliografía.

La estructura capitular se comporta de la siguiente forma.

Capítulo 1- Se abordan los aspectos teóricos conceptuales acerca del saneamiento por evicción y el saneamiento por vicios o defectos ocultos en el contrato de compraventa.

DESARROLLO

Capítulo I: Saneamiento por evicción y vicios ocultos en el contrato de compraventa.

1.1 Reseña Histórica del tratamiento por evicción y los vicios ocultos.

Saneamiento por vicios y defectos ocultos, obligación que históricamente le ha correspondido al vendedor y que las propias leyes han extendido a las partes intervinientes en los contratos en que se transmite el derecho de propiedad (permutantes) o el derecho de uso y disfrute sobre un bien (prestamista, comodante y arrendador).

Breves notas de índole histórica.

No escapa a la magnificencia del genio romano, la regulación de la responsabilidad por los vicios o defectos materiales de la cosa. Sus grandes jurisconsultos lograron construir un Derecho dotado de una impecable e insuperable técnica y una mesurada y notable lógica, capaz por demás, de ofrecer un basto repertorio de razonamiento y decisiones prácticas dotadas de precisión y rigor.

Según las fuentes, las normas que rigen sobre esta materia se refieren únicamente a los contratos de compraventa sobre cosas específicas, o sea, aquellas en las que los sujetos intervinientes en el contrato determinan y concretan individualmente la cosa vendida.

El primitivo Derecho civil, no admitió la reclamación fundada en los vicios de la cosa sino cuando el vendedor al contratar los hubiese encubierto dolosamente o cuando asegurarse determinadas virtudes y cualidades, comprobándose con posterioridad que no existían. Esta situación provoca que el vendedor –por conducto de la llamada *actio empti*– tuviese que responder en el orden civil del dolo y de la existencia de las cualidades por él aseguradas aunque en realidad hubiera cumplido con la esencia de la obligación al entregar la cosa vendida dado que su responsabilidad no se limitaba únicamente a la entrega material de la cosa, sino que incluía la indemnización de los daños que se le produjeran a la otra parte por los vicios o defectos latentes en aquella.

Corresponde al derecho honorario –representado por los ediles- crear para esos casos un especial sistema de responsabilidad que aún sigue vigente en el mundo jurídico. Los ediles curules encargados de la policía de los mercados hicieron responsables a los vendedores de los vicios o defectos de la cosa por el mero hecho de existir; así según el edicto curul el vendedor de esclavos y animales (*iumenta*) debía declarar los vicios o defectos de los mismos, comprometiéndose a garantizarlos.

Para SOHM “el vendedor, obligado mejor que nadie a conocer la cosa que trae al mercado, tiene –según el principio edilicio- el deber de garantizar su integridad y buen estado”.

Esta responsabilidad se hace efectiva por conducto de las acciones edilicias (llamadas así actualmente, en honor a sus creadores) concurrentes con la acción civil propia del contrato –*actio empti*- y que, según las fuentes, fueron extendidas por JUSTINIANO, por vía de interpolación a todos los contratos de compraventa. Una de estas acciones es la *actio redhibitoria*, en virtud de la cual, el comprador podría pedir la rescisión de la compraventa cuando la cosa tuviese defectos ocultos en el momento de la operación, acción que producía como efectos la redhibición de lo recibido, o sea, la restitución y que era ejercitable dentro de un plazo de seis meses útiles contados desde la concertación del contrato. La otra acción: la *actio quanta minoris* o acción estimatoria o de reducción, estaba encaminada a rebajar el precio en proporción al menoscabo de valor que suponían los vicios, es decir, la rebaja debía guardar con el precio abonado la misma proporción que hubiese entre el valor de la cosa viciada y el que tendría sin tales defectos, acción que tenía como plazo un año útil.

Los ediles no hacían más que ampliar la responsabilidad civil sin anularla, las acciones edilicias no incluyen la reparación de los daños causados por los vicios.

Estas acciones van perdiendo su antigua fisonomía penal llegando a convertirse en simples acciones contractuales independientes de toda culpa del deudor siendo transmisibles por vía hereditaria.

También se observa el mercado carácter objeto que tiene la responsabilidad del vendedor por los vicios ocultos para el jurisconsulto romano, así las acciones edilicias de plazo breve (lo que se explica por la naturaleza de dichos vicios) podrían ejercitarse por el mero hecho de que la cosa vendida presentase tales defectos aunque el vendedor realmente los ignorase, siempre que tuviesen cierta importancia y no fuesen advertidos por el comprador al no manifestarse a simple vista.

En esta doctrina desarrollada por los romanos se inspiró el antiguo Derecho español para regular la responsabilidad del vendedor por cargas o vicios ocultos del bien vendido, tomando directamente de él o indirectamente por medio del Derecho visigodo que sirvió de puente entre ellos, las nociones que desarrolló la legislación foral. En el Fuero único de los pactos entre comprador y vendedor se tenía como máxima: "*que tantum valet res quantum vendi potest*" lo que cierra la posibilidad de rescindir el contrato por causa de lesión o vicio oculto en la cosa. En cambio el Fuero de Navarra preceptúa que toda venta con engaño, fraude o vicio oculto es nula.

En las Siete Partidas y posteriormente en el Ordenamiento de Alcalá y en la Nueva y Novísima Recopilación la compraventa era rescindible por dos causas: la lesión y la ocultación de cargas o vicios no manifiestos de las cosas por parte del vendedor. Los requisitos para obtener la rescisión eran:

- Que el vicio fuera oculto.
- Que el vendedor, lejos de manifestarlos los encubriese maliciosamente (mala fe, recordemos las *acciones penales*);
- Que el contrato se otorgara por el comprador con ignorancia completa de los vicios ocultos.

Debían concurrir los tres requisitos para ejercitar la acción rescisoria y que además del vicio, por su gravedad, hiciera imposible o peligroso el uso de las cosas. Esta era la causa justa de la rescisión. Tampoco procedía la acción si el comprador había renunciado expresamente a toda la reclamación por vicio oculto. La ocultación del vicio tenía como efecto lo que llamaron acción personal del

comprador contra el vendedor que podía manifestarse con la petición de la restitución de la cosa y el precio o de la parte del precio que con exceso se cobró, lo que no son sino las acciones *redhibitoria* y *quanti minoris* de los romanos.

1.2 El saneamiento por evicción en la compraventa.

Consideraciones generales en torno a su concepto y fundamento.

La palabra **evicción** deriva de la latina *evincere*, que significa “vencer” y que según PHOTIER, aplicada al derecho representa el hecho de “quitar, arrebatar alguna cosa a alguien en virtud de una sentencia”.

Podemos definir la evicción como el acto que despoja total o parcialmente mediante sentencia firme a un adquirente de la cosa en virtud de un derecho anterior contemporáneo o hasta posterior a la venta que involucra a un tercero que posee un fundamento jurídico superior.

Una vez despojado de la cosa el adquirente no queda indefenso pues nace para él como consecuencia del despojo el derecho a que su transmitente lo sanee por evicción.

Entre la evicción y el saneamiento existe de causa-efecto puesto que el adquirente eviccionado deviene titular a resultas de la evicción del derecho a exigir a su transmitente el saneamiento.

La evicción es consecuencia del ejercicio de una acción reivindicatoria por un tercero que alega un derecho mejor, es el despojo al adquirente que se decreta por sentencia firme.

El saneamiento, su efecto, es la obligación que tiene el transmitente y a su vez el derecho del adquirente a que su tratamiento le asegure la legitimidad, la validez del derecho transmitido y que nadie pueda perturbarlo en su derecho y si esto ocurriera el derecho a que el enajenante lo sanee reparándole la pérdida sufrida;

restituyéndole el valor de lo perdido e indemnizándole por los perjuicios que esta disposición le causó.

El fundamento de la garantía por evicción radica en que el transmitente se obliga a transferir al adquirente la propiedad de la cosa y si el adquirente es despojado total o parcialmente de su dominio por la evicción, el transmitente quedará obligado a repararle el daño que se le ha infringido.

El vendedor se obliga a procurarle al comprador la posesión pacífica y asegurársela para el porvenir. El artículo 340 inciso c) del código civil cubano, así lo estableció al disponer que el vendedor responda al comprador por la posesión legal y pacífica de la cosa vendida, obligación que en iguales términos regula al Código Civil español en el artículo 1474³.

Este era el punto de vista romano, época en que la compraventa solo transmitía la posesión y el vendedor se veía obligado a mantener el comprador en la posesión pacífica de la cosa comprada, a fin de que la entrega culminara en el disfrute y disponibilidad del bien por el propio comprador.

El Código Civil rompiendo con la tradición romana regula la garantía por evicción como consecuencia de la obligación principal de los principios generales que rigen los contratos. Entonces, según este cuerpo legal el comprador podrá ejercitar su derecho al saneamiento, no solo después de haber sido eviccionado, sino tan pronto como tenga pruebas de falta de derecho del vendedor o el incumplimiento de una de sus obligaciones.

La obligación de sanear ha de entenderse como consecuencia y completamiento de la obligación principal del vendedor que es transmitir la propiedad asegurando al comprador que el título que se transmite es válido y que realmente le traslada el dominio. Su obligación de mantenerlo en el goce pacífico y legal del derecho adquirido es la forma en que se concreta esta obligación principal. Si el vendedor incumpliera y nos transmitiera la propiedad no podrá hacer que su adquirente

³ Código Civil Cubano. Garantizar al comprado la posesión legal y pacífica del bien vendido. Artículo 340 Inc. c) Pág. 342.

posea pacíficamente el bien, pues aquel que tenga un mejor derecho intentará le sea reconocido y si triunfa en pretensión, logrando despojar al comprador, el vendedor estará obligado a sanearlo.

Requisitos para que proceda la garantía por evicción.

a) Que sufra una perturbación de derecho.

Debe tratarse de una perturbación de derecho fundada en una causa jurídica, pues el transmitente no responde de aquellas perturbaciones de hecho, materiales, producido por un tercero que no invoca ningún derecho sobre la cosa, aunque se de la desposesión del bien al comprador, que en este caso tendrá que defenderse por sí mismo mediante un proceso interdictal (proceso de amparo en la posesión).

Por el contrario, si nos encontramos con una pretensión, excepción o defensa deducidas en juicio por un tercero y que de prosperar determinarán la pérdida total o parcial del derecho adquirido, hará perturbación de derecho.

También son perturbaciones de derecho las que un tercero haya alegado un derecho real, por ejemplo, un usufructo, uso, hipoteca, condominio, habitación, el ejercicio de una servidumbre; o el derecho personal como el arrendamiento ya que conducirán a una evicción parcial al verse perturbado el titular en el ejercicio de su dominio.

El artículo 341 del Código Civil cubano reconoce que sólo ante las perturbaciones de derecho el vendedor deberá defender a su comprador, pues son ellas las que discuten la legitimidad del título transmitido.

b) Que la perturbación del derecho tenga una causa anterior, contemporánea o posterior a la venta.

En el orden del Derecho comparado el Código Civil español en su artículo 1475 establece que la evicción tendrá lugar cuando el adquirente sea privado por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, del todo o de parte

de la cosa comprada, alegando el Código Civil argentino (artículo 2091) cuando el tercero que pretenda derechos sobre la cosa ostente el título anterior o contemporáneo a la adquisición.

Guillermo BORDA hace referencia a la circunstancia en que un tercero adquiriera por prescripción adquisitiva, señalando exactamente que “el enajenante solo puede garantizar la bondad del derecho que ha transmitido pero no asegura al adquirente contra la eventualidad de que alguien con mejor derecho se presente con posterioridad”.

Francisco DEGNI ejemplifica la afirmación anterior: “la causa de evicción debe ser anterior al contrato de compraventa, por ejemplo, si A adquirió de B un fundo y no toma posesión dejando subsistir una posesión de un tercero que conducirá a la usucapión, no podrá pretender luego la garantía por la evicción que sufrió porque se verificó debido a un hecho ajeno”.

Los autores dan dos soluciones a este problema: la de la equidad, en favor de otorgar la acción de saneamiento al comprador si la prescripción adquisitiva se consumó poco después de la compra y la legal que diera el derecho al adquirente por estimar que pudo interrumpirla por medio de la demanda reivindicatoria correspondiente.

Concordamos con el razonamiento que respeta la equidad pues si bien es lógico que no pueda responsabilizar al vendedor cuando la causa de evicción haya tenido lugar como consecuencia de la negligencia del comprador deberá decidirse, según cada caso, teniendo en cuenta el tiempo que medió entre la concertación del contrato y el último día para interrumpir la usucapión.

Ninguno de los códigos civiles consultados reconocen el derecho nacido con posterioridad a la venta como generador de la evicción pero la jurisprudencia se ha visto obligada a resolver situaciones como las que se originan luego de una venta sucesiva. Esta junto a la doctrina ha determinado que si un vendedor actuando dolosamente, movido por un interés económico, vende a dos compradores sucesivamente el mismo bien y realizara la *traditio* a favor del primer

adquiriente que no inscribe la transacción en el Registro de la Propiedad; seguidamente vende la misma cosa al segundo comprador quien sí acude al Registro e inscribe el acto, adquiriendo el derecho de propiedad, esto le permite reivindicar a su favor el bien de manos del primer adquiriente.

El enajenante vendrá obligado a sanear cuando el primero que adquirió sea eviccionado en virtud de una causa posterior a la venta, al reconocerse el mejor derecho del tercero reivindicante que haya nacido de un hecho personal suyo.

Cuando se perfeccione la segunda venta al inscribirse en el registro la primera no puede haberse consumado; esto implica que entre ellas tiene que existir coetaneidad o proximidad cronológica. Si la primera venta quedó totalmente consumada por el pago íntegro del precio y la entrega de cosa no existirá doble venta sino venta de cosa ajena o inexistencia de la segunda venta por falta de objeto porque el dominio fue transmitido a favor del adquirente y el vendedor al enajenar por segunda vez transmitió una cosa que ya es ajena.

Hemos explicado un supuesto de evicción que ocurrirá por un hecho personal del vendedor que incumplió con su obligación de mantener al adquiriente la posesión legal y pacífica, medio de coadyuvar al cumplimiento de su obligación principal de transmitir la propiedad.

El Código Civil Cubano no prevé la posibilidad de que acontezcan las situaciones anteriormente desarrolladas, por tanto, el comprador según establece el artículo 341 solo podrá ser despojado por un mejor derecho anterior⁴.

El razonamiento del legislador fue práctico y ajustado a nuestra realidad jurídica, los derechos que nacen contemporánea o posteriormente al contrato se reconocen a aquellos ordenamientos donde la inscripción al Registro de la Propiedad es el acto que completa la adquisición del derecho de propiedad de un bien inmueble. Nuestro Registro de Propiedad Inmueble Urbano no se encuentra activado y nunca un segundo adquiriente de un bien inmueble urbano podrá alegar

⁴ Código Civil Cubano. El comprador solo podrá ser desposeído por un mejor derecho anterior, según establece el artículo 341 del Código Civil Cubano.

un mejor derecho por haber inscrito su titularidad (al menos mientras no se active su funcionamiento y el Derecho positivo le otorgue valor constitutivo para el acto jurídico) porque siempre tendrá preferencia el primer adquirente ya que el Código Civil solo admite el derecho anterior al contrato como provocador de la evicción. El Registro de Autos sí posee vida activa, pero por tratarse de bienes muebles siempre se transfiere la propiedad al primer comprador que haya tomado posesión de buena fe, no funcionando la propiedad adquisitiva registrar para este tipo de bienes.

c) Que la perturbación del derecho sea actual:

El miedo que pueda tener el comprador al ser eviccionado, aunque fundado, no es suficiente para exigir que funcione la garantía que lo protege.

El contenido de la obligación de saneamiento incluye:

1. Facultad del vendedor para acudir al juicio y defenderse a sí mismo y al comprador.
2. El saneamiento en caso que ocurra la evicción y la necesidad de que sea declarada mediante sentencia firme explican por qué el temor de ser atacado no resulta suficiente.

En los contratos de consumación sucesiva el comprador, de encontrarse en peligro, podrá suspender el pago del precio.

d) El comprador tiene que citar de evicción:

El Tribunal Supremo de Cuba en sentencia del 26 de febrero de 1936 decidió que no insta oportunamente la indicada citación, queda el transmitente liberado de su posible responsabilidad.

La citación de evicción no obliga al vendedor a personarse en la *litis*, su intervención en el juicio es facultativa y si no acude no puede ser declarado rebelde, solo que no se contará con él en el proceso.

La pretensión reivindicatoria se interpone contra el adquirente, así el vendedor podrá elegir entre acudir al proceso y hacer suyos el hecho y la causa del comprador o no intervenir y una vez despojado este sanearlo.

El artículo 343 del Código Civil cubano acertadamente reconoce la importancia de la citación de evicción. Vicente RAPA, comentando este artículo, nos dice que es precisamente en el proceso relacionado con la evicción donde el vendedor puede constituirse como parte y alegar razones o pruebas que pudieran desvirtuar la demanda o probar que la cosa vendida le pertenecía.

e) La evicción tiene que ser declarada mediante sentencia que se hace firme:

La disposición y el derecho del reivindicante se declaran mediante una resolución judicial que pone fin al proceso reivindicatorio iniciado por un tercero. Esta resolución judicial tiene que ser una sentencia firme, una sentencia ejecutoria.

Todos los códigos civiles componen este requisito como imprescindible para que ocurran la evicción y el saneamiento.

La doctrina y la jurisprudencia reconocen determinados supuestos que se asimilan a la evicción y en lo que funciona el saneamiento, sin que exista sentencia firme que condene al adquirente a abonar la cosa transmitida. Tiene lugar cuando el comprador se ve afectado en el ejercicio de las prerrogativas que integran el título de dueño o cuando no puede conservar en su plenitud el bien adquirido.

f) Que el comprador sea privado total o parcialmente de la cosa:

Existen dos tipos de evicción de acuerdo con el despojo del bien total o parcial que sufra el comprador.

- **Evicción total:** el comprador pierde totalmente el bien, resulta privado del ejercicio total de su derecho.
- **Evicción parcial:** el comprador pierde una parte del bien o ve afectado el contenido de su derecho porque se reconoce una carga que gravaba el bien, por ejemplo, un derecho de usufructo que tendrá que soportar y que limita su dominio.

Ocurrirá la evicción parcial cuando:

1. El comprador es desposeído de una parte de la cosa adquirida.
2. Se ve privado de alguna de las cosas que adquirió en conjunto.
3. Se declara que la cosa estaba gravada por alguna carga o servidumbre no aparentes, no declaradas en el momento de la venta y no inscrita en el registro de la Propiedad.
4. Se priva al comprador del ejercicio de una servidumbre activa construida a favor del inmueble.

Ha existido siempre una discusión en torno a cómo considerar las cargas y los gravámenes ocultos, si como vicios ocultos o hechos o como vicios jurídicos.

“Los romanos no admitieron nunca que la revelación de una servidumbre pudiera dar lugar a la obligación de saneamiento, pues según su modo de pensar y dado el estado económico de la propiedad territorial, el comprador de un fundo cualquiera debía esperar encontrárselo siempre gravado de servidumbres. Había lugar al recurso cuando, en virtud de una cláusula especial de la compraventa se había declarado el fundo exento de toda servidumbre, vendido *ut optimus maximus*”.

Al respecto CASTAN refiere: “El Código Civil Español regula tres modalidades de vicios ocultos, uno de ellos, gravámenes ocultos de las fincas, el Código los desarrolla dentro de las disposiciones del saneamiento por evicción, quizás considerando hay evicción parcial porque el gravamen disminuye y limita el dominio de la finca vendida (...).

No concordamos con el criterio expuesto pues entendemos que las cargas y gravámenes ocultos son un ejemplo de evicción parcial. El derecho de propiedad consiste en la posibilidad que se ofrece al titular del derecho de usar, disfrutar, disponer y poseer lo adquirido. El comprador que ve limitado el derecho porque un tercero ejercita una servidumbre o porque ostenta un derecho real (hipoteca, prenda) sobre el bien y al adquirirlo ignoraban que existieran estas limitaciones pues no eran aparentes, no se encontraban registradas y el vendedor (de mala fe)

no los declaró, verá disminuir jurídicamente su título. Materialmente el bien sigue siendo el mismo, pero jurídicamente no, está gravado con una carga o derecho real que limita el ejercicio pleno del derecho de propiedad, la cosa no se hace inservible, ni inútil, como ocurriría si el vicio fuera material sino que se afecta y limita el ejercicio del derecho de propiedad porque el gravamen disminuye el dominio.

Debe ser tenido muy en cuenta que el adquirente no puede haber conocido el gravamen o carga, si lo conoció no tiene derecho a ser saneado aunque no haya sido declarado por el enajenante ni aparezca inscrito. Se trata de cargas o servidumbres no aparentes, que no pueden descubrirse o apreciarse, ni inferir su existencia, pues no existen signos externos y apreciables de ellas. La Ley es explícita al exigir que debe tratarse de servidumbres no aparentes; también la jurisprudencia en reiteradas ocasiones ha determinado que el gravamen afecta al comprador siempre que lo conozca aunque no conste en el Registro.

Contenido de la garantía

a) La defensa en juicio.

El comprador ha de citar la evicción al vendedor para poder exigir al saneamiento posteriormente. Una vez citado, el vendedor está facultado para acudir o no al proceso, pues la demanda de evicción (pretensión reivindicatoria) no se interpone contra él. Si acude, adquirirá la condición de parte; si no, será responsable de la evicción.

En el primer supuesto, a la vez que defiende al comprador, se defenderá a sí mismo; será un coadyuvante que no hace desaparecer la personalidad del comprador demandado contra quien se dictará, en definitiva, la sentencia ejecutiva del despojante (o no). Las pretensiones del tercero reivindicante le afectan en forma indirecta y no personalmente en todo lo que se refiere a su obligación de sanear por evicción.

b) La reparación por los daños y la indemnización por los perjuicios.

El artículo 345 de nuestro Código Civil regula un amplio resarcimiento para el comprador eviccionado⁵. Así el vendedor deberá:

1. La restitución del precio pagado:

El vendedor no debe el aumento de valor experimentado por el bien, en cambio, siempre deberá el precio de la venta pues la reivindicación del tercero reveló que transmitió algo sobre lo que no tenía derecho y si no lo devuelve enriquecerá indebidamente (artículos 100 y siguientes del Código Civil cubano); por eso, aunque se renuncia al saneamiento, el vendedor debe a su comprador el precio, a menos que el adquirente lo haya sido por su cuenta y riesgo (evicción inminente); situación en la que el vendedor se libera de toda responsabilidad ya que el comprador adquirió bajo el riesgo de perder todo el derecho que se le transmite y la suma pagada por él.

El enajenante no responderá por la evicción cuando así se hubiera convenido (renuncia general al saneamiento) y deberá solo el precio de la venta cuando el adquirente conocido el riesgo de evicción, se sometió a sus consecuencias o cuando el adquirente no citó de evicción al vendedor (artículo 343 Código Civil cubano).

2. Los frutos y rendimientos si le hubiera condenado a entregarlos al que haya vencido en el proceso.

Se trata de una previsión adecuada porque el comprador no debe siempre los frutos al tercero reivindicante. Si adquirió de buena fe no los debe pues como poseedor bajo ese título los percibió según su derecho. Solo cuando compró sabiendo que la cosa era de otro deberá ser condenado a restituir.

3. Los gastos y costos del proceso que haya motivado la evicción y en su caso los del seguido contra él (vendedor) para obtener el saneamiento.

4. Los gastos del contrato si los hubiera pagado el comprador.

⁵ Código Civil Cubano. Amplio resarcimiento para el comprador eviccionado. Artículo 345. Código Civil Cubano. Pág. 52.

Si el vendedor fue un transmitente doloso deberá los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato que no debe el vendedor de buena fe, pues actuó con intención de perjudicar al adquirente; debiendo indemnizarlo hasta por los daños mínimos que de otro modo no le correspondería sanear.

El Código Civil cubano no hace referencia a la responsabilidad del vendedor de mala fe. Tal vacío legal exime al vendedor de tal naturaleza de su responsabilidad agravada.

Si el comprador es privado de una parte alícuota o material de lo adquirido sufrirá una evicción parcial e interpretando el texto del artículo 345 tendrá derecho a la indemnización en los amplios términos regulados, ajustada proporcionalmente al valor de la parte de la que ha sido aficionado.

El pacto de supresión.

Desde el Derecho romano se considera la garantía por evicción como un elemento natural del contrato de compraventa, esto hace que se presuma su existencia sin necesidad de una cláusula contractual que establezca la responsabilidad del vendedor.

Como se trata de una materia de orden público puede pactarse su aumento, disminución y hasta supresión pues las relaciones de las partes contractuales se rigen por el principio de autonomía de la voluntad.

El aumento o disminución pueden referirse al contenido de la obligación como puede ser sustituir las responsabilidades que la ley impone por otras mayores o menores; también pueden ser agregadas nuevas circunstancias o suprimirse la expresión de los supuestos por los que la evicción tiene lugar, por ejemplo, puede obligarse al vendedor a sanear si el comprador es despojado de la posesión a pesar de que se trata de una perturbación de hecho de la que no resulta responsable.

Para algunos autores el contenido de la obligación puede entenderse como una cláusula penal y ejemplifican: si se pacta que en lugar del precio actual de la cosa

deberá abonarse al comprador, cuando ocurra la evicción, el mayor que alcanzó la cosa desde la perfección del contrato hasta que tuvo lugar la evicción.

El pacto por el que se suprime la responsabilidad del vendedor se denomina “renuncia a la evicción”. Tal cláusula no exime totalmente de responsabilidad al vendedor, pues si ocurriera la evicción el vendedor deberá al comprador el precio que recibió, ya que de otro modo el enajenante se apropiará de ésta sin título alguno⁶.

La renuncia tiene que hacerse expresamente por el adquiriente porque al entenderse la garantía como un elemento natural del contrato si no se dice nada respecto a ella se supone regirá para la relación lo establecido en la ley.

El primero de los supuestos hasta ahora explicados se corresponde con un caso de evicción imperfecta, otra ocurrirá si “el comprador hubiera hecho la renuncia conociendo los riesgos de la evicción y sometiéndose a ellos”.

La evicción perfecta que tiene lugar cuando el comprador queda privado total o parcialmente del bien. Para el comprador nace el derecho al amplio resarcimiento que regula el artículo 345 del Código Civil vigente.

Será nulo todo pacto que exima al vendedor de su responsabilidad si hubo mala fe de su parte, por ejemplo, si ocultó un juicio reivindicatorio pendiente.

El único tipo de evicción que reconoce nuestro ordenamiento jurídico es la evicción perfecta, ya que el artículo 343 prohíbe expresamente todo pacto que exima al vendedor de su obligación de sanear. Este precepto contiene un supuesto de ilicitud textual, pues se trata de una norma jurídica de Derecho positivo que impide expresamente el pactar, eximiendo al vendedor de la obligación de sanear por evicción. Esta regulación es contraria al principio de autonomía contractual que ha de regir las relaciones de tal naturaleza (artículo 312) y no entendemos por qué el legislador en términos tan estrictos limita la libre estipulación de los intereses de los particulares. Sin embargo, la renuncia posterior

⁶ Leonardo B. Pérez Gallardo y otros. El pacto por el que se suprime la responsabilidad del vendedor se denomina “renuncia a la evicción”. Pág. 197 y 198.

al derecho de saneamiento es perfectamente posible en virtud del artículo 5 del texto sustantivo.

En materia de vicios ocultos el Código no se pronuncia sobre la posibilidad de que vendedor y comprador de conformidad con sus intereses comunes, acuerden suprimir el saneamiento, en aplicación de los artículos 312 y 5. Tanto el saneamiento por evicción como el saneamiento por vicios ocultos toman parte de la obligación de transmitir la propiedad y de mantener al comprador en la posesión útil y pacífica del bien de la que es titular el enajenante, estas obligaciones no son de orden público y por tanto, todo pacto sobre ellas que no sea de mala fe, tendría que ser admitido.

Término para el ejercicio de la acción de saneamiento por evicción.

El vigente Código Civil cubano en su artículo 117 inciso a) establece que prescribe a los seis meses de la acción para reclamar el saneamiento de los bienes muebles vendidos, sin aclarar a qué tipo de saneamiento se refiere: si por evicción, si por vicios ocultos, si a ambos.

Por su parte el artículo 116 inciso b) regula que prescriben al año las acciones derivadas de resolución firme y en nuestro criterio es este el precepto aplicable a la acción de saneamiento por evicción, por cuanto esta solo podrá ejercitarse cuando se haga firme la resolución que decrete el despojo total o parcial al adquirente, o sea, la evicción. Nos parece adecuado este precepto, pues para el saneamiento por evicción no es necesaria la distinción entre bienes muebles e inmuebles, ya que la acción se deriva únicamente de la evicción efectiva que sufra el bien –sin tener en cuenta el tipo de bien de que se trate- contenida en una resolución firme de autoridad competente.

1.3 Saneamiento por vicios o defectos ocultos en la compraventa.

El saneamiento por vicios o defectos ocultos. Proyección en el orden sustantivo

Desde el derecho romano, el saneamiento por vicios oculto constituyó una de las obligaciones a que estaba compelido el vendedor, quien al entregar el bien objeto de la compraventa, debía garantizar no sólo el uso y disfrute en forma pacífica de dicho bien al comprador, sino también su utilización acorde con el destino o fin al cual fue adquirido por este. De manera que el bien a de ser recibido por el comprador con la calidad prometida y pactada por las partes.

La obligación que en un principio fue regulada con garantía que debía ofrecer el vendedor de animales y esclavos según ya expusimos, fue hecha extensiva por **JUSTINIANO** a toda clase de compra y en el derecho moderno se a convertido en una de la obligaciones no sólo del vendedor, sino de todo contratante que transmita el derecho de propiedad o de uso y disfrute sobre bienes (exceptuándose el contrato de donación, en que jurisprudencia, doctrina y derecho positivo parecen no llegar a un consenso, por la naturaleza jurídica de dicho contrato, aunque somos partidarios de la implementación legal de la mencionada obligación aún cuando nuestro Código Civil nada refiera al respecto ni otorgue carácter supletorio a las disposiciones que regulan la compraventa a dicho contrato, como hace por ejemplo el artículo 370 respecto al contrato de permuta). De esta manera los permutantes en atención al citado artículo 370, el prestamista conforme con el artículo 381, el comodante según artículo 385 ch) y el arrendador en atención al precepto 393 ch); tendrían la obligación de sanear por los vicios o defectos ocultos del bien entregado en propiedad o en uso y disfrute, con las particularidades que cada contrato ofrece.

De los contratos aludidos, la práctica judicial indica que es en la permuta en que los conflictos en torno a defectos o vicios ocultos del bien proliferan más, sobre todo en materia de inmuebles urbanos, teniendo que resolver los órganos judiciales un sinnúmero de procesos de esta índole.

Como afirma Albaladejo “El saneamiento – hacer la cosa sana – significa que, puesto que lo vendido puede no ser o estar como debería o aparenta (...), el vendedor responde al comprador en el caso de que tal deber debe ser o apariencia no coincida con la realidad. Es decir, el deber de sanear es complemento del deber de entregar y se está obligado a sanear en tanto en cuanto no se entregó una cosa o derecho como se debía. De forma que el deber de sanear cubre al vacío que hubiese en lo entregado.”

De ahí que no se ha de sanear cuando las partes contratantes estuvieron conscientes y acordes sobre una cosa con gravamen o defecto, ya que en tales casos, estos habrán sido tenidos en cuenta a la hora de fijar el precio.

El fundamento de esta obligación lo ubican los autores en la adquisición por parte del comprador del bien objeto del contrato en las condiciones y con los requisitos pactados con la aptitud necesaria para cubrir las necesidades del comprador, permitiéndole a este la posesión útil de aquel, de manera que de no reunir tales condiciones el adquirente se hubiese desentendido del contrato.

Disímiles han sido las definiciones que los civilistas han brindado sobre los vicios o defectos ocultos, citemos así las de algunos de ellos.

Según RUGGIERO estos “son, no ya las leves imperfecciones de la cosa o la falta en ella de las condiciones o cualidades declaradas por el vendedor, son, aquellas que, de una parte privan a la cosa de aptitud para el uso a que se destina o que disminuyen su uso, de modo que de haberlos conocido el comprador, no la hubiese comprado o hubiese dado menos precio por ella de otra, que no estuviesen tan manifiestos en el momento de la venta, que el comprador hubiese podido inmediatamente apreciar su existencia.”

Al decir de Rojina VILLEGAS son “aquellas circunstancias no manifiestas, anteriores a la venta, que hacen impropia la cosa para los usos a los que normalmente se le debe destinar y que, de haber sido conocidos hubieran determinado que el comprador no celebrara la venta, o bien, que hubiese pagado un precio menor.”

De estas definiciones podemos entonces delimitar cuáles son los requisitos que deben tener estos vicios o defectos para engendrar responsabilidad a cargo del vendedor; así:

1ro. Han de ser ocultos o no manifiestos.

El vicio o defecto del que se dice adolece el bien no puede estar a la vista, de forma manifiesta y ostensible.

2do. Que sean ignorados por el comprador.

El adquirente debe desconocer su existencia, puesto que si los conocía aceptó su presencia. El Derecho no puede entrometerse en el consenso o acuerdo de las partes que ocultaron el vicio o defecto del bien y que pudieron pactar un precio inferior.

El artículo 1484 del derogado, para Cuba, Código Civil español formulaba que le vendedor no se hacía responsable de los vicios manifiestos o que estuviesen a la vista, pero tampoco de aquellos que no lo estén, si el comprador fuese perito que por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos, o sea, cuando se tratase de personas que por la profesión que desempeñara se presumía su conocimiento en el orden técnico sobre el bien que adquiriría, por ejemplo el arquitecto que comprase una vivienda y después pretendiera la resolución del contrato, invocando que los materiales con que fue constituido el inmueble no tuviesen la resistencia necesaria para poder edificar una nueva construcción encima.

Hemos de detectar que al contrario *sensu* del texto legal derogado, el vigente Código Civil al regular esta materia en el título concerniente a la compra-venta omitió tales pronunciamientos, que de *facto* constituyen un requisito *sine qua non* para el ejercicio de la acción resolutoria por vicios ocultos.

No es si no en el artículo 381, atinente al contrato de préstamos, en que el legislador del Código Civil lo convierte en un requisito de *iure* donde el adquirente para ejercer la acción citada no le sea posible advertir por razón de su oficio o

profesión la existencia de tales vicios. Sistemática del Código que ha sido severamente criticada por autores y juristas en general al no refrendar, siguiendo el precedente legislativo y el derecho comparado, tal extremo en los preceptos generales reguladores del contrato de compraventa.

3ro. Que perjudique a la utilidad propia de la cosa.

Tal y como lo reguló el artículo 1484 del Código Civil español, y lo hace el artículo 347 del Código Civil cubano, para que proceda el saneamiento por vicios ocultos se requiere que estos hagan impropia la cosa para el uso a que se le destina o disminuyan de tal modo este uso que de haberlos conocido, el comprador no lo habría adquirido o habría dado menos precio por ella. Aunque no tan claramente expuesto, sobre todo en el último de los preceptos citados, el legislador parte de la presunción de que el comprador dio su declaración de voluntad por error, al que le indujo la condición oculta del defecto que tenía la cosa y su falta de pericia que no le permitió conocer fácilmente dicho defecto. El error a que se refiere uno y otro precepto no tiene la gravedad del error que invalida el consentimiento, que recae sobre la sustancia de la cosa o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubieran dado motivo a concertarlo.

4to. Que sean anteriores a la misma.

Para que el vendedor pueda responder ante el comprador de los vicios ocultos, estos tienen que probarse que existían en el bien al tiempo de la venta tal extremo se infiere de lo previsto en el artículo 349-1 del Código Civil y del contexto del resto de los preceptos referidos a esta especial obligación del vendedor⁷.

Acciones a que da lugar

El artículo 347 Código Civil vigente, siguiendo su predecesor (el artículo 1486 del ya derogado Código Civil español) nos ofrece los medios legales que tiene el

⁷ Leonardo B. Pérez Gallardo y otros. Para que el vendedor pueda responder ante el comprador de los vicios ocultos estos tienen que probarse que existían en el bien al tiempo de la venta. Pág. 162. Artículo 349-1 del Código Civil cubano.

comprador para hacer efectiva la obligación del vendedor, de responder los vicios ocultos de la cosa comprada. El mismo no tiene libre opción para desistir (resolver) del contrato, abonándosele los gastos que pagó, o rebajar una cantidad proporcional del precio, a juicio de peritos. La primera, la que conduce la resolución, en la verdadera acción *redhibitoria* y se corresponde con el llamado vicio *redhibitorio*, o sea, aquel que hace inútil o inservible la cosa para el fin a que se le destina y el éxito de su ejercicio conduce a que el comprador pueda echar abajo ese contrato, porque no le sirve la cosa para el fin a que se le destina. La segunda, es la acción estimatoria o *quanti minoris*, que solo lleva una compensación económica, que buscará el comprador cuando la cosa adquirida le sea útil a pesar del defecto, pero en cuantía menor del importe del precio pagado por ella; defecto o vicio calificado doctrinalmente con *quanti minoris* o de menor cuantía.

A diferencia de la acción *redhibitoria* con la que el vendedor es obligado a tomar la cosa y a restituir su precio con los intereses y gastos ocasionados por la venta, con la estimatoria el comprador retiene la cosa y obtiene una reducción del precio que se fijará por la autoridad judicial (desistir litigio) y que corresponde al menor valor que la cosa tiene por razón de los vicios que le afectan. El ejercicio de tales acciones puede recaer los mismo en bienes muebles, que inmuebles o se semovientes.

Del artículo 347 del Código Civil se deduce que el legislador pone en manos del comprador de la acción *redhibitoria* y la acción *quanti minoris*, siempre que cualquiera de ellas se funden en el antecedente de que no hubiese concertado el contrato de haber conocido la existencia del vicio, porque efectivamente el código reserva al comprador tanto en un caso como en el otro, el ejercicio de la acción resolutoria, o la acción *quanti minoris*. De suerte puede optar por una u otra: si el comprador demuestra el vicio oculto, tiene en sus manos hacer caer el contrato, ejercitando una acción de resolución aunque se trate de un vicio *quanti minoris* que hace inútil la cosa para el fin a que se le destina al solo disminuir su valor.

Carácter objetivo de la responsabilidad del vendedor por vicios ocultos.

El vendedor responde al comprador del saneamiento por los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida aunque los ignore porque la responsabilidad no se basa en su conocimiento sobre los mismos, sino en el hecho objetivo de su existencia. Por eso se puede decir que responde de ellos, sea de mala o de buena fe. Más si los conocía y no los manifestó al comprador, éste tendrá además la posibilidad de desistir del contrato u obtener una rebaja del precio, derecho a que, si opta por aquello, se le reparten los daños e indemnicen los perjuicios, pues si opta por la rebaja, estos se compensarán con ella.

Destrucción del bien a causa de vicios ocultos.

Puede ocurrir también que el vicio de que se trate redunde en destrucción o pérdida total de la cosa (lo que ocurre si esta perece a causa de él). Entonces las reglas que dispone el Código son realmente no para el caso de la cosa vendida esté menoscabada por un vicio oculto, sino para caso de destrucción, si bien esta destrucción venga producida a causa de un vicio oculto. Lo que supone en el caso no es propiamente típico de la teoría del los vicios ocultos, sino que se trata de una hipótesis especial de pérdida de la cosa. Después del artículo 348 del Código Civil si el bien perdido se pierde o destruye a conciencia de los vicios o defectos ocultos, conociéndolos el vendedor a su cuenta corre la pérdida, debiendo restituir el precio pagado por el comprador, abonar los gastos del contrato, (siendo opción de la doctrina que aquí no solo deben ser incluidos los gastos del contrato sino también los posteriores que realizó sobre la cosa) y preparar los daños e indemnizar los perjuicios sufridos. De no haber conocido, solo debería restituir el precio y abonar los gastos en que hubiera incurrido el comprador (obsérvese que el término gastos en ésta oportunidad no se limita únicamente a los del contrato, lo cual resulta mucho más consecuente y ajustado a derecho).

De lo formulado en la ley se interpreta para el derecho el extremo que el comprador hubiera conocido y callado la existencia de los vicios ocultos, a causa de lo cual se pierde o destruye el bien vendido, es causa solamente de una agravación de responsabilidad al tener que responder de los daños y perjuicios sufridos por el comprador. No obstante la sola existencia de éstos y su incidencia en la pérdida o destrucción del bien es motivo suficiente para él enajenante responda civilmente.

Consecuentemente el artículo 349 de nuestro Código Civil, siguiendo los postulados del artículo 1488 del derogado cuerpo legal español, complementa el caso de que la cosa se pierda no a causa del vicio oculto que tenía este reclamar el vendedor el precio que pagó, con rebaja de valor que el bien tenía al tiempo de perderse o destruirse. Si el vendedor obró de mala fe, debe abonar, además el comprador, los daños y perjuicios.

Supresión mediante convenio de saneamiento de los vicios ocultos.

Los clásicos del derecho civil al estudiar la estructura del negocio jurídico han ubicado la obligación de sanear por vicios ocultos y por evicción dentro de los elementos naturales del contrato, caracterizándolos como “(...) aquellas consecuencias que le derivan de la misma naturaleza jurídica de un negocio determinado, de modo que las partes no tienen necesidad de hacer de ellas el objeto especial de declaraciones de voluntad, ya que la ley dispone en vez de las mismas partes; la voluntad de estas es necesaria únicamente para excluirlas”.

El Código Civil español en sus artículos 1475 1er. párrafo y 1485 2do. párrafo previó la responsabilidad de que mediante convenio de las partes pactaran la responsabilidad del vendedor de sanear por evicción y por vicios o defectos ocultos respectivamente, salvo la excepción reconocida en el artículo 1466 para la

evicción (mala fe del vendedor) y la prevista, aunque no explícitamente, en el artículo 1485 (2do. párrafo), en el sentido de que el vendedor conociera la existencia de los mismos y el comprador lo ignore, ya que ello lo requiere el propio concepto del vicio oculto. El vigente cuerpo legal omite pronunciamiento al respecto en lo que a los vicios o defectos ocultos se refiere, por cuanto en materia de evicción es claro el sentido del artículo 342 al expresar “el vendedor responde de la evicción y es nulo todo pacto que lo exima de la responsabilidad”, no admitiendo excepción de tipo alguno.

Término para el ejercicio de las acciones conducentes al saneamiento por vicios o defectos ocultos.

Estipuló el artículo 1490 del texto legal español que las acciones encaminadas a obtener el saneamiento por vicios de defectos ocultos se extinguían a los seis meses, contados desde la entrega de la cosa vendida, plazo de la jurisprudencia española unas veces ha dicho que es prescripción y otras de caducidad.

Lo de la duración tan brevísima, de seis meses, viene dado porque el vicio ha de ser anterior a la concertación del contrato. Si se concediera un término amplio no cabría lógicamente apreciar este extremo porque se suscitarían enormes dificultades si al cabo de los años quisiera apreciarse un vicio oculto en la cosa.

El vicio oculto es algo que ocurre en ella de manera accidental, no sustancial, algo que puede existir o no en la cosa, que no está en la cosa misma como una de sus partes integrantes.

El vigente Código Civil cubano reconoce el artículo 117 inciso a) como la prescripción el término de seis meses que concede al afectado para reclamar el saneamiento de los bienes vendidos pero limitándose a consagrar tan solo los bienes muebles. Para ello expresa la posibilidad de que el comprador exija el saneamiento, entendiéndose éste en su acepción lata, tanto por vicios o defectos ocultos como por evicción del bien adquirido, en el término previsto, contado

desde la acción pudo ser ejercitada (artículo 120.1). Considerando que por ello solo sería factible desde que el comprador, racionalmente, debió conocer la existencia de tales vicios o defectos, correspondiéndole al vendedor demostrar lo contrario en aras de probar la existencia de éstos al momento de la venta, o en última instancia la prescripción para el ejercicio de la acción.

Las acciones conducentes al saneamiento por vicios o defectos ocultos. Criterios a tener en cuenta en su tramitación procesal.

Analizaremos el saneamiento por vicios de defectos ocultos en el orden procesal a los fines de ilustrar como se tramita en la vía judicial los litigios que se establecen en pos de obtener el cumplimiento de la obligación de saneamiento, previa resolución del contrato que ligaba o inculpaba a las hoy partes litigantes, por demostrarse la existencia de los vicios o defectos ocultos, acusados por la parte actora en su escrito de demanda.

Sucede que ante la presencia de los citados vicios la parte actora (comprador, permutante, arrendatario, prestatario o comodatario) va a invocar en su demanda ante el tribunal competente el incumplimiento de la obligación de la parte que transmitió el derecho de la propiedad o el derecho de uso y disfrute de un bien – según el caso- de advertirle la existencia de tales vicios o defectos. Obligación que para el compraventa, por citar el ejemplo clásico, le viene impuesta al vendedor por virtud del artículo 340 inciso a) del vigente Código Civil y cuyo cumplimiento le condenaría el respectivo saneamiento tantas veces aludido.

La primera contradicción en el orden técnico se ofrece al pretender el actor indistintamente promover juicio ordinario o sumario (según la cuantía del bien sobre el cual recae el acto jurídico que impugna conforme con los artículos 223 y 358 de la Ley de procedimiento civil, administrativo y laboral, respectivamente) con el cual se pretende, ya sea anular el acto jurídico contractual por alguna causal de nulidad absoluta a que se refiere la ley en su artículo 67 o de nulidad relativa acusando fraude, error o amenaza, según disponen los preceptos del 69 al 74, ambos inclusive, el multicitado cuerpo legal, cuando en realidad se trata de dos

modalidades o supuestos de la llamada ineficacia contractual con efectos disímiles en el derecho. Mientras los actos nulos absolutamente no producen los efectos jurídicos queridos por las partes, son insubastables, imprescriptibles y pueden ser impugnados por cualquier interesado o fiscal (artículo 68) dada la trascendencia del defecto que padece, al alterar incluso contra las normas del orden público o los intereses sociales o estatales, los actos nulos por nulidad relativa producen todos sus efectos hasta que ésta no sea declarada judicialmente, de ahí que se requiera pronunciamiento del tribunal en este sentido, pudiendo ser intentada la acción de nulidad relativa solamente por las partes del negocio o sus herederos, no siendo declarable el oficio por el juez, aún cuando sea manifiesta, siendo además dichos actos subsanables por prescripción y por ratificación. Tanto en los actos contractuales que se le resuelven implican no la existencia de un derecho que atenten contra los principios políticos o estatales o contra una prohibición legal, ni la manera de los vicios de la manifestación de voluntad, sino el incumplimientos de las obligaciones dimanantes del contrato (artículo 306 del Código Civil), una de las cuales podría ser la de advertir a quien usará o disfrutará el bien o haya obtenido a su favor el derecho de propiedad sobre éste de la existencia de los vicios o defectos de los cuales adolecen, por cuyo supuesto el legislados condena con el saneamiento a quien entrega el bien en tales circunstancias y a favor de quien lo recibe. Luego, no caben dudas de que la pretensión del actor siempre ha de estar encaminada a resolver, o sea, desistir, dejar sin efecto, desvincularse del contrato realizado, con las consecuencias que impone el artículo 347 del texto civil; o existir al menos una rebaja proporcional del precio, pretensión ésta última que a penas suele invocarse, dada la responsabilidad que le franquea el ya citado artículo 347 del Código Civil al comprador de optar por una u otra acción (*redhibitoria o quanti minoris*) indistintamente, con independencia de la naturaleza de los vicios y para el ejercicio de las cuales se dispone de un término de seis meses y cinco año, según se trate de bienes muebles o inmuebles respectivamente.

En la práctica judicial es común la tramitación de demandas civiles en las que se interesan resolver un contrato por la causal ya tantas veces alegada, formulándose una pretensión distinta a la resolución, instándose además al

tribunal para que éste órgano disponga en la sentencia la nulidad del documento público notarial que dio forma a las manifestaciones de voluntad de las partes contratantes, lo que a nuestro juicio no es procedente técnicamente, como tampoco lo es demandar al notario autorizante del acto, dando que éste no ha fallado a su legal actuar, no ha incumplido ninguna de las funciones que se le contrae el artículo 10 de la Ley de las notarías estatales. Tengamos presentes que el notario no solo advierte las partes de las obligaciones que el contrato le dimanen y de las consecuencias de su incumplimiento (inciso 11 del artículo 10), haciéndolo constar en una de las cláusulas del documento (entre las que se encuentra la obligación del vendedor de sanear por la existencia de vicios o defectos ocultos en el bien enajenado), pero a él no le consta.

El notario no integra la relación jurídica contractual, no teniendo por tanto intervención en el proceso en que se le solicite la resolución del contrato. Por ello el no demandarse, no debe ser motivo de oposición por la parte demandada de la excepción dilatoria de falta de estado en el proceso, prevista en el artículo 233 inciso 6 de la Ley de trámites civiles y a tenor de la cual se entiende de la relación jurídica procesal no puede constituirse por no haber sido demandadas todas las personas que deban serlo, situación que incluso puede ser apreciada por el tribunal antes de dar traslado a la demanda al demandado, lo que sucede frecuentemente en nuestra práctica judicial obstaculizando el curso normal del proceso hasta tanto se subsanen “el defecto causado por el tribunal”.

Diferencia entre el saneamiento por evicción y los vicios ocultos.

1ro. El saneamiento por caso de evicción casi siempre nace el derecho del comprador y la obligación del vendedor, antes de conocerse si realmente se cumplió su deber de traspasar la cosa libre de causa quisieran perder o desmerecer para el comprador. En ese momento solo se trata de una obligación de defensa, para la cual debe citarlo el comprador, si el no viene se someterá a todas las consecuencias que su actuar provoque el derecho; pero mientras el

juicio no se falle, mientras no ocurra la evicción no surge la obligación de saneamiento. En tanto en caso de los vicios o defectos ocultos, no es necesario un juicio previo, el derecho del comprador y la obligación del vendedor surgen del hecho mismo de la existencia del defecto, no hace falta que el tribunal lo declare para que puedan reclamarse los derechos en el que el Código en esta materia concede al comprador, como es natural, cuando el vendedor se niega a cumplirlo, habrá que acudir a un pleito, pero que se tiene más bien el carácter del segundo juicio que interpone el comprador que ha perdido la cosa para obtener los efectos del saneamiento en caso de evicción.

2do. La evicción en términos generales atañe el derecho sobre la cosa, a los efectos legales, o vicios jurídicos que la hacen perder al comprador o que le amengüen su valor, en tanto los vicios ocultos se refiere a los defectos o vicios materiales de que la misma adolezca.

CONCLUSIONES

El saneamiento por evicción y vicios ocultos tiene una decisiva influencia en la ejecución del contrato de compraventa y de otros contratos traslativos del Derecho de Propiedad y del Derecho de uso y disfrute de un bien mueble e inmueble, por cuanto constituye en la doctrina y en el Derecho positivo civil una obligación complementaria del vendedor como sujeto de estos contratos donde los elementos reales son la cosa y el precio.

BIBLIOGRAFÍA

CASTRO RUZ, FIDEL. Ley No. 65: Ley general de la Vivienda. __ La Habana: Oficina Central del Consejo de Estado, 2003. __ 145p.

Código Civil cubano: Ley No. 59/87. __ La Habana: Ed Félix Varela, 2006. __ 3p.

Constitución de la República de Cuba. __ La Habana, 2006. __ 23p.

CUBA. MINISTERIO DE JUSTICIA. Gaceta oficial de la República de Cuba: Decreto Ley No 241. __ La Habana: Ministerio de Justicia, [s. a]. __ p.

DEMANCHI, GUADALUPE. La compraventa. __ <http://www.monografía.com>

_____. La evicción. Tomado de. __ <http://www.monografía.com>

Derecho de Contratos I: Teoría General del Contrato. __ La Habana: Ed Félix Varela, 2003. __ 419p.

Derecho Procesal Civil III: Medios de impugnación y procesos especiales. __ La Habana: Ed Félix Varela, 2004. __ 11p.

DIAZ PAIRO, ANTONIO. Teoría general de las obligaciones I. __ La Habana: Ed. ENPES, 1990. __ 256p.

_____. Teoría General de las Obligaciones II. __ La Habana: Ed. ENPES, 1990. __ 238p.

_____. Teoría General de las Obligaciones III. __ La Habana: ENPES, 1990. __ 142p.

DURAN RIVACOBBA, RAMON. Evicción y Saneamiento. __ Argentina: Ed Aranzandi, 2002. __ 360p.

GRILLO LONGORIA, RAFAEL. Derecho Procesal Civil I: Teoría General del Proceso Civil. __ La Habana: Ed. Félix Varela, 2004. __ 132p.

_____. Derecho Procesal Civil II: proceso de conocimiento y proceso de ejecución. __ La Habana: Ed. Félix Varela, 2004. __ 124p.

Lectura de Derecho de Obligaciones y Contratos / Leonardo B. Pérez Gallardo... [et. al].
__ La Habana: Ed Félix Varela, 2000. __ 335p.

OJEDA RODRIGUEZ, NACY DE LA CARIDAD. Teoría General de las Obligaciones:
comentario al código civil cubano/Nancy de la Caridad Ojeda Rodríguez, Teresa
Delgado Bergara. __ La Habana: Ed Félix Varela, 2003. __ 231p.

OLMOS, AZAEL. Tomado de. __ <http://www.monografia.com> / Trabajo 16/compraventa/.

PENICHE LOPEZ, EDGARDO. Introducción al derecho y lecciones del Derecho Civil. __
México: Porrúa S. A., 2003. __ 322p.

RAPA ALVAREZ, VICENTE. Manual de Obligaciones y Contratos: II. __ La Habana: Ed.
Félix Varela: 2003 __ 254p.

REYES RAMOS, GUILLERMO. Apuntes del Derecho Civil IV: contratos. __
<http://www.monografia.com>

VALDEZ DIAZ, CARIDAD DEL CARMEN. Derecho Civil: Parte General. __ La Habana:
Ed. Félix Varela, 2001. __234p.