



---

# Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

## El saneamiento por defectos ocultos.

Presentado por:

***Cristina Sánchez San Juan.***

Tutelado por:

***Fernando Crespo Allué.***

*Valladolid, 2 de Julio de 2018.*

La figura de la obligación de saneamiento por vicios ocultos, que aparece en el art. 1484 del Código civil, es una garantía que posee todo comprador por el incumplimiento del vendedor al entregar una cosa con un vicio anterior a la venta – aunque con desarrollo posterior –, grave y oculto. El propósito de este trabajo es analizar su evolución y su situación actual.

The concept of warranty claims for latent defects, which appears in Article 1484 of the Civil Code, is a guarantee held by every purchaser in order to solve the non-compliance of the dealer with the obligation to deliver the right object, without an pre-sale, significant and late defect. The aim of this report is analyze it evolution and it current situation.

1. INTRODUCCIÓN.....	4
2. INTRODUCCIÓN GENERAL A LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.....	5
2.1. Desarrollo histórico de la obligación de saneamiento por vicios ocultos.....	8
2.2. Aliud pro alio.....	12
3. FUNDAMENTO DEL SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS.....	16
3.1. Error en el consentimiento.....	16
3.2. Protección de la causa onerosa del contrato.....	17
3.3. Imputación legal del riesgo del carácter defectuoso de la cosa.....	17
3.4. Incumplimiento o cumplimiento defectuoso.....	17
4. ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	19
5. CONCEPTO DE VICIO OCULTO.....	22
6. REQUISITOS.....	24
6.1. Momento de perfección del contrato: vicio preexistente.....	24
6.2. Vicio oculto.....	25
6.3. Vicio grave.....	28
7. EFECTOS. ACCIONES EDILICIAS.....	30
7.1. Acción redhibitoria.....	32
7.2. Acción estimatoria o " quanti minoris "......	34
7.3. La acción de indemnización por daños y perjuicios.....	36
7.4. Distinción entre acciones edilicias y anulación por error.....	36
7.5. Distinción entre acciones edilicias y acciones de incumplimiento.....	38
8. EFECTOS EN LA LEY GENERAL PARA LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS.....	40
8.1. Título I "Contratos con los Consumidores y Usuarios".....	41
8.2. Título V: "Garantías y servicios posventa".....	42
8.3. Ámbito de aplicación.....	43
8.4. Régimen de responsabilidad.....	45
8.5. Falta de conformidad.....	46
8.6. Posible aplicabilidad de las garantías de los usuarios y consumidores a los supuestos de vicios ocultos del Código civil.....	50
8.7. Responsabilidad del vendedor: remedios.....	52
8.8. Derecho del consumidor a ser indemnizado por los daños y perjuicios causados por la falta de conformidad.....	59
9. CONCLUSIONES.....	61
10. BIBLIOGRAFÍA.....	62
11. JURISPRUDENCIA.....	65

## 1. INTRODUCCIÓN.

El objetivo de este trabajo es analizar la figura de la obligación de saneamiento por vicios y gravámenes ocultos, desde varios puntos de vista.

En primer lugar nos aproximaremos a las diversas obligaciones del vendedor para concretar en la obligación de saneamiento por vicios ocultos del vendedor del art. 1484 CC, para posteriormente pasar a su desarrollo histórico – entendiendo cómo ha cambiado su fundamento y posibles acciones – y distinguirlo de la figura de *aliud pro alio*.

Posteriormente, intentamos delimitar el ámbito del vicio oculto por su fundamento, mediante un repaso a las teorías que se ocupan del tema – como un error en el consentimiento, por la protección de la causa onerosa del contrato, imputación legal del riesgo del carácter defectuoso de la cosa e incumplimiento o cumplimiento defectuoso - .

Analizamos el ámbito de aplicación de dicha obligación, pues aunque sólo aparece regulado para la compraventa, podrá resultar aplicable a otros contratos; así como los supuestos de exclusión de la misma. También analizaremos el propio concepto de vicio oculto según lo que aparece en el propio art. 1484 CC.

Una de las partes más importantes son los requisitos necesarios para que concurra esta obligación, ampliamente desarrollados por la jurisprudencia y que consisten en que se trate de un vicio preexistente, oculto y grave; lo que está relacionado con el concepto de vicio oculto ya mencionado.

Una vez hemos analizado los presupuestos para que se dé la obligación de saneamiento, pasamos a las posibles soluciones, a las acciones que posee el damnificado, que se denominan acciones edilicias y que pueden ser dos, la acción redhibitoria y la acción *quanti minoris*. A esto habrá que añadir la posibilidad de una indemnización por los daños y perjuicios causados. Además, debemos plantearnos hasta qué punto este tipo de acciones son compatibles con otras acciones derivadas del incumplimiento o de la anulación por error.

Por último, analizaremos la Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios al tratarse de un reforzamiento de las garantías de los consumidores mediante la creación de un sistema de responsabilidad del vendedor por falta de conformidad mediante una serie de criterios, y cuáles son las diferencias y compatibilidades con el sistema de saneamiento de vicios ocultos del Código civil.

## 2. INTRODUCCIÓN GENERAL A LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

Sobre las obligaciones del vendedor, el art. 1461 CC dice lo siguiente:

*El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta.*

<sup>1</sup>Es una norma de trámite, de simple método<sup>2</sup>, que informa de que en los siguientes preceptos del Código Civil se regularán las dos obligaciones aquí mencionadas. Por tanto, del mismo podemos apreciar las dos obligaciones que se desprenden:

La *obligación de entregar la cosa*, que aparece así mismo en el art. 1445 CC y es la obligación principal, lo que justifica el pago del precio.

La *obligación de saneamiento*, complementaria<sup>3</sup>; es una consecuencia de la entrega defectuosa. Así, si la obligación de entrega es cumplida de forma correcta y el vendedor entrega la cosa sin vicios ni defectos, no es necesario el saneamiento.

Además, tal y como menciona la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2016<sup>4</sup>, esto será también de aplicación al promotor –como empresario- e implica tanto la no entrega como la entrega pero no en la forma convenida.

*El compromiso de entregar el inmueble litigioso, con fiel cumplimiento de lo estipulado, afecta a quien oferta la venta del inmueble y no lo construye en la forma convenida, esto es, al promotor, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 1101 CC. Como decíamos, ello con independencia de la envergadura de los vicios o defectos de la construcción, cuya graduación puede tener variadas consecuencias en el ejercicio de la acción, pero no deja de ser incumplimiento de la obligación contractual o cumplimiento defectuoso.*

También aparece en otras sentencias como esta del Tribunal Supremo de 11 de abril de 2012<sup>5</sup>.

*El vendedor está ligado a los adquirentes por los correspondientes contratos y como tal asume el deber de entregar las cosas en condiciones de utilidad, es decir, exentas de vicios constructivos que frustren su utilidad y uso.*

---

<sup>1</sup> ATAZ LÓPEZ J. "Capítulo IV, De las obligaciones del vendedor" en "Comentarios al Código Civil", BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO R. (coord.), Tomo VII, Tirant lo Blanc, Valencia, 2013, pp. 10315- 10317.

<sup>2</sup> SCÉVOLA, "Código Civil", Tomo XXIII, Madrid, 1906.

<sup>3</sup> BÁDENES GASSET R, "El contrato de compraventa", 2ª ed, Bosch, Barcelona, 1979, p. 476.

<sup>4</sup> STS 2884/2016, a 15 de junio de 2016. N° resolución: 403/2006. N° recurso: 938/2014. Ponente: Eduardo Baena Ruiz.

<sup>5</sup> STS 2630/2012, de 11 de marzo de 2012. N° resolución: 241/2012. N° recurso: 564/2009. Ponente: Jose Antonio Seijas Quintana.

Cabe mencionar que existen una serie de obligaciones del vendedor que no aparecen citadas en este precepto; como destaca la doctrina<sup>6</sup>, como son conservar la cosa vendida, entregar los frutos y accesorios de la misma y títulos de pertenencia, así como gastos de escrituración del contrato.

Otra obligación que se considera implícita en las ventas del vendedor como profesional es informar al comprador. Se puede incluso considerar implícito en las exigencias de la buena fe del art. 1258 CC; aunque actualmente viene recogida en numerosas ocasiones en la legislación especial, como el art. 60 TRLGDCU.

Precisamente, cuando hablamos del más grave incumplimiento de este art. 1461 CC es ante la entrega por el vendedor de algo que no es lo pactado y que frustrará el fin del contrato, dando lugar a la resolución del contrato. Así lo menciona la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 2012<sup>7</sup>.

*En cuanto a la resolución por incumplimiento de una de las partes, sancionada por el artículo 1124 del Código civil (incluido, con poco adecuada técnica legislativa, entre las obligaciones condicionales), implica un incumplimiento esencial del contrato, como dice la Convención de las Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías, hecha en Viena el 11 abril 1980 y ratificada por España en 1991, artículo 49.1, como recuerda la sentencia de 3 diciembre 2008 ; es preciso, como también recuerda la sentencia de 10 junio 2010 , que se produzca frustración del fin del contrato, para la parte que cumple y por razón del incumplimiento obstativo de la contraria. Y la de 30 de octubre de 2009 precisa: ...hecho objetivo del incumplimiento, no justificado o producido por causa imputable al que pide la resolución.*

Hablando más concretamente del saneamiento, el tema que aquí nos ocupa, y en desarrollo del precepto anterior acudimos al art. 1474 CC:

*En virtud del saneamiento a que se refiere el art. 1461, el vendedor responderá al comprador:*

- 1. De la posesión legal y pacífica de la cosa vendida.*
- 2. De los vicios o defectos ocultos que tuviere.*

Por tanto, podemos ver las dos modalidades de saneamiento que existen; a la que hay que añadir aquel que aparece en el art. 1483 CC sobre una finca vendida y gravada sin mencionarlo la escritura con carga o servidumbre no aparente.

El art. 1474 CC precisa que el saneamiento consiste en una responsabilidad del vendedor por los vicios o defectos ocultos que tuviere la cosa; aunque es una construcción aparentemente clara, no

---

<sup>6</sup> INFANTE RUIZ, Francisco J.: "Comentario de los artículos 1460 y 1461" en "Código civil comentado", CAÑIZARES LASO A. y otros (coord.), Tomo IV, Civitas, Madrid, 2011, pp. 75 y ss.

<sup>7</sup> STS 8868/2012, de 21 de diciembre de 2012. N° resolución: 793/2012. N° recurso: 1480/2009. Ponente: Xavier O'Callaghan Muñoz.

se comprende el fundamento de una responsabilidad que sólo podría merecer el calificativo de objetiva, ni que la lógica de esta obligación llegue a influir en la configuración de la misma entrega.

Sin embargo, cuando hablamos de saneamiento, hay que dejar claro que se trata de una obligación del vendedor, tal y como asegura la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 31 de mayo de 2018<sup>8</sup>.

*El saneamiento no debe confundirse con el deber general de cumplir las obligaciones contractuales, no está basado en la idea del incumplimiento ( arts. 1101 y 1124 CC ), ni con la obligación del vendedor de entregar la cosa (entrega de cosa distinta o de calidad distinta a la pactada, o pleno incumplimiento por inhabilidad del objeto para el fin al que va destinado: aliud pro alio), ni con la anulabilidad por vicios de la voluntad ( SSTs. 12.4.1993 , 5.11.1993 , 17.2.1994 , 25.10.1994 , 7.6.1996 , 27.4.1999 , 27.11.1999 ...).*

La diferencia entre los arts. 1461 y 1474 CC es que el primero de ellos no añade nada nuevo a la regulación de las obligaciones del comprador, mientras que en el caso del art. 1474 CC no es así, ya que al usar el término “saneamiento por evicción” describe en qué consiste y crea su concepto legal.

También aparece como norma reguladora del arrendamiento (art. 1553 CC), en la permuta (art. 1541 CC) y en la enfiteusis (art. 1681 CC).

Hay, además, otro punto de partida en el estudio del saneamiento por vicios ocultos y es, que pese a su ubicación en la regulación de la compraventa, se trata de una figura aplicable a todos los contratos onerosos; es una manifestación misma de la onerosidad y no de la compraventa exclusivamente. Por tanto, al saneamiento le podemos dar un contenido más económico que obligatorio; siendo su función recuperar el equilibrio económico propio de los contratos onerosos.

Nos encontramos con que el saneamiento por vicios ocultos puede tener un doble estudio: el tradicional, como obligación del vendedor, con origen en POTHIER; y como manifestación de la onerosidad.

Al acudir al art. 1475 CC definimos el saneamiento en caso de evicción, así como su función, que es la otra modalidad de saneamiento junto a los vicios ocultos, pero no es la figura que nos

---

<sup>8</sup> SAP Barcelona 4989/2018, de 31 de mayo de 2018. N° recurso: 914/2016. N° resolución: 361/2018. Ponente: María dels Angels Gomis Masqué.

ocupa; sino que para definir el saneamiento por vicios ocultos debemos acudir al art. 1484 CC, y desarrollándose en los artículos posteriores.

*El vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se la destina, o si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella; pero no será responsable de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista, ni tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos.*

El Tribunal Supremo, en una sentencia a fecha de 12 de mayo de 2017<sup>9</sup>, hace referencia a los arts. 1484, 1485 y 1486 del Código Civil, así como sus efectos.

*Este artículo establece lo siguiente: «El vendedor responde al comprador del saneamiento por los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, aunque los ignore». Y esto se materializa, conforme al artículo 1486 (aplicable tanto a este como al artículo 1484, sobre obligación de saneamiento), mediante el desistimiento del contrato por parte del comprador, con abono de los gastos que pagó, o mediante la rebaja proporcional del precio, por la propia gravedad de los vicios o defectos ocultos (...).*

Por último, el art. 1157 CC regula el pago como modo de extinción de las obligaciones, estableciendo la regla general de exactitud en la prestación, que más tarde tendrá su importancia. Se desarrolla esta regla general en el art. 1166 CC, sobre el principio de identidad de la prestación diciendo que *el deudor de una cosa no puede obligar a su acreedor a que reciba otra diferente, aun cuando fuere de igual o mayor valor que la debida. Tampoco en las obligaciones de hacer podrá ser sustituido un hecho por otro contra la voluntad del acreedor.* Esto se concreta en el art. 1167 CC al mencionar las obligaciones genéricas.

A continuación nos vamos a referir como tal a la propia obligación de saneamiento, así como su origen, sus elementos y su función.

## **2.1. Desarrollo histórico de la obligación de saneamiento por vicios ocultos.**

El saneamiento por vicios ocultos ya aparece en el régimen de la compraventa en el Derecho Romano<sup>10</sup>; ya que el vendedor estaba obligado a la entrega de la cosa vendida y a responder ante los casos de dolo en el cumplimiento de la obligación, evicción ante el vencimiento en juicio y

---

<sup>9</sup> STS 1787/2017, de 12 de mayo de 2017. N° resolución: 293/2017. N° recurso: 670/2015. Ponente: Jose Antonio Seijas Quintana.

<sup>10</sup> GARCÍA GARRIDO M.J., "Derecho Romano Privado", 9ª ed., EDIASA, Madrid, 2000, pp. 680 y ss.



vicios ocultos en la cosa. Para que el comprador pudiera exigir al vendedor el cumplimiento de estas obligaciones, tenía dos acciones: la *actio empti*, para reclamar la cosa vendida, el mantenimiento de su pacífico disfrute o la garantía por evicción; y las *acciones edilicias sobre vicios ocultos*. Además, existía la *actio doli*, pero esta acción corresponde al vendedor.

Serían los Ediles Curules, como magistrados ordinarios de la República romana, los que desarrollarían el régimen de saneamiento de los vicios ocultos para regular en los mercados la compraventa de esclavos y animales. El vendedor debía realizar una *stipulatio duplae*, un formulario declarando las enfermedades o defectos del elemento vendido. Ante el vicio oculto, el vendedor podía optar entre la *actio redhibitoria*, para la resolución del contrato; y la *actio estimatoria* o *quanti minoris*, para la rebaja del precio.

En cuanto al Derecho Histórico Español, que llega hasta la Codificación española del siglo XIX, debemos mencionar las Partidas; texto en el que ya se reconocía la existencia de determinadas acciones en defensa del comprador ante gravámenes o vicios ocultos, aunque ni se mencionaban ni se calificaban. Sin embargo, no había un único régimen jurídico de vicios ocultos, pues existían distintos regímenes en la compraventa de animales y la venta de siervos.

Se sigue aplicando el régimen de las acciones edilicias y la *actio empti*, y la *actio doli*; aunque en ocasiones se superponían los regímenes de las acciones edilicias y la *actio empti* y su única diferencia radicaba en el plazo de ejercicio. Mientras que las acciones edilicias eran temporales, la *actio empti* era permanente. Pese a esto, se generalizó el uso de las acciones edilicias en detrimento de la *actio empti*, debido a que cambió la concepción en el cómputo, entendiéndose que se iniciaba en el momento en el que el comprador descubría el vicio (y no en el momento de la venta) y que se amplió el ámbito objetivo de esta acción a la compraventa de bienes muebles e inmuebles, y toda clase de animales y esclavos.

Antes de comenzar con los rasgos del saneamiento por vicios ocultos en la Codificación española, debemos mencionar el sistema francés como máxima influencia en nuestro sistema.

Así, en el Código Francés, el saneamiento equivalía a garantía<sup>11</sup> y la integración de la garantía por vicios ocultos en las obligaciones del vendedor se hace precisamente por mimetismo de este código. Por tanto, sí que seguimos el Code francés al configurarlo como una obligación para el vendedor y extendiéndolo tanto a la evicción como a los vicios ocultos. Los vicios de la cosa revelan el incumplimiento de una obligación de resultado, como responsabilidad de un

---

<sup>11</sup> NAVAS NAVARRO, S, "El incumplimiento no esencial de la obligación", Reus, Madrid, 2004, p. 97.

incumplimiento contractual objetivo. En cuanto a la estructura, nuestro sistema se diferencia del francés en que añadió un cuarto libro, el dedicado a las obligaciones y contratos, a los tres existentes en el Código francés - personas, bienes y modificaciones de la propiedad, y modos de adquirir la propiedad -.

En cuanto a la Codificación, tenemos que referirnos a los Proyectos de Código Civil de 1836 y 1851, así como el Anteproyecto de 1881-1882.

Son los proyectos de Código Civil de 1836 y 1851 los que extienden el término saneamiento a la responsabilidad del vendedor por vicios ocultos y se adopta la misma expresión, saneamiento, tanto para aquellos por evicción como por vicios ocultos. Entre las obligaciones del vendedor está la entrega y mantenimiento en la posesión por el ejercicio de la acción de compra, mencionando la obligación de manifestar los vicios - que no aparece dentro de la obligación de prestar garantía -. Entre las causas de disolución del contrato están la lesión y la acción redhibitoria. Desaparecerá el doble sistema de acciones de *actio empti* y acciones edilicias, manteniéndose sólo estas últimas. Además, se creará un sistema especial para los vicios ocultos en la venta de animales, que pasará a los arts. 1491 y ss CC.

Este último Proyecto de 1851 sigue al modelo francés en cuanto a su estructura e incluye un precepto preliminar a la regulación de la obligación de saneamiento describiendo la garantía por evicción; sin embargo, a la hora de describir tal garantía, opta por una concepción estricta de la evicción y tan sólo incluye la defensa personal del comprador frente a una acción reivindicatoria. La regulación de este proyecto es la que, con mínimas modificaciones, pasó a los artículos 1474 y ss de nuestro Código civil.

En el Código Civil, el saneamiento es un mecanismo de reparación del daño que se sana; una garantía en sentido impropio, que puede consistir en el pago de una indemnización, la pérdida de parte del precio o la ineficacia sobrevenida del contrato.

Tiene una serie de caracteres, que son los siguientes:

- Dado que el vendedor está obligado al saneamiento con independencia de la buena o mala fe, la doctrina clásica no siempre vio un supuesto de incumplimiento, sino una especie de imputación legal del riesgo; se atribuye al vendedor el riesgo de que la cosa sea ajena, esté gravada o sea defectuosa. No son medidas de responsabilidad contractual, porque el saneamiento supone insatisfacción del interés del comprador, pero no

incumplimiento. Esta concepción es acorde con la noción clásica, pero en la actual nos encontramos con que cualquier desviación de las obligaciones del contrato se considera incumplimiento; cada vez que se da la obligación de saneamiento es porque hay un incumplimiento típico de la obligación de entrega.

- No necesariamente tiene que consistir en una indemnización; en ocasiones se traduce en una resolución contractual o una rebaja del precio. En la evicción, antes de la indemnización, tendrá traducción en la carga de defender procesalmente al comprador (arts. 1481 y 1482 CC).
- La regulación de la evicción en el Código Civil es solo para la compraventa, pero tiene aplicación a otros ámbitos (donación, art. 638 CC; legados, arts. 860 y 869 CC; partición hereditaria, art. 1069 CC, etc). Incluyendo contratos aleatorios y la transacción. Ya que en ocasiones se clasifica como una obligación del vendedor, no existe incompatibilidad entre el saneamiento como obligación del vendedor y el saneamiento como remedio propio de la onerosidad<sup>12</sup>.

Con la introducción de la reforma en la Propiedad de Modificación del Código Civil en materia de compraventa (2005) desaparece la noción de saneamiento, porque los hechos que dan lugar a ellos son incumplimientos. La definición de la compraventa del art. 1445 CC es *la obligación del comprador consiste en entregar una cosa que sea conforme con el contrato y esté libre de derechos de tercero que no hayan sido contemplados en él*.

Pasamos del viejo sistema de saneamiento por vicios ocultos al régimen jurídico de falta de conformidad; de la evicción a las consecuencias jurídicas de la existencia de derechos de terceros sobre la cosa vendida no contemplados en el contrato. Toda su base es el incumplimiento por el vendedor de un deber previo.

*La normativa romana, a través de Las Leyes 64, 65 y 66 del Título 5.º de la Partida 5.ª, llega al Proyecto de 1851 y sufriendo el influjo del Código Civil francés y de otros Códigos modernos, se plasma en el Anteproyecto de 1882-1888, antecedente inmediato de la legislación vigente, la cual, sin olvidar sus lejanos orígenes, posee originalidad propia en el ámbito comparativo de nuestro entorno cultural<sup>13</sup>.*

---

<sup>12</sup> Todos estos apartados se verán con posterioridad en el trabajo.

<sup>13</sup> GARCÍA CANTERO, "Comentario al artículo 1483 del Código civil" en "Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales", ALBADALEJO GARCÍA M. y DÍAZ ALABART S. (coord), tomo XIX, 2ª ed, Madrid, 1991, p. 350.

## 2.2. Aliud pro alio.

Aliud pro alio hace referencia a la entrega por el deudor de una cosa distinta, por lo que se produce un incumplimiento determinante, de acuerdo al principio romano *aliud pro alio invito creditori solvi non potest*.<sup>14</sup> Toda esta figura se basa en el art. 1166 CC.

*El deudor de una cosa no puede obligar a su acreedor a que reciba otra diferente, aun cuando fuere de igual o mayor valor que la debida.*

En este caso, el acreedor puede rechazar el pago<sup>15</sup> mediante la aplicación del art. 1166 CC porque el acreedor no rechaza la prestación distinta en el momento de realización de la prestación, sino con posterioridad pero dentro de un plazo razonable.

Debemos citar la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de marzo de 2005<sup>16</sup>, que reconoce que la entrega de una cosa aliud pro alio significa la resolución del contrato.

*La entrega de una cosa aliud pro alio, en el contrato de compraventa es un caso claro de incumplimiento esencial que da lugar a la resolución, en aplicación del artículo 1124 del Código civil. Lo cual implica dos extremos, tal como expone la sentencia de 22 junio 2010 : resolución, en sí misma, como ineficacia sobrevinida con efecto retroactivo, ex tunc e indemnización de daños y perjuicios (párrafo 2º del citado artículo 1124 y sentencia de 12 mayo 2005 ), los cuales deben probarse, pero sin obviar que la ineficacia producida por el incumplimiento de la otra parte contractual, por regla general produce un daño per se , como frustración en la economía de la que ha sufrido el incumplimiento y, por ende, la ineficacia del contrato.*

Una vez hemos determinado que el *aliud pro alio* es la entrega de una cosa diferente a la pactada; debemos preguntarnos si la identidad entre el objeto pactado y el objeto entregado deberá ser absoluta o si es admisible cierto margen de flexibilidad, o cual sería el margen o límite si se admitiera el segundo supuesto. Según algunos autores, la identidad ha de ser total tanto de la prestación como de sus circunstancias, incluyendo cualidad, cantidad, tiempo y lugar; aunque esto sólo se podrá dar en aquellas obligaciones que tienen una prestación determinada pero no cuando la obligación es determinable - porque la plena igualdad sólo se podrá dar si estas obligaciones han perdido el carácter de alternativas o genéricas por la concentración previa al cumplimiento -. Sin embargo, hay otros autores que apelan a la buena fe de las obligaciones y su cumplimiento, admitiendo cierto margen siempre que no tengan una gran importancia ni afecten al interés del acreedor, y dentro de las exigencias de la buena fe. Por ello, para determinar el límite, habrá de examinarse caso por caso, teniendo en cuenta todos estos requisitos.

---

<sup>14</sup> GILI SALDAÑA, M "Compraventa de acciones: causa del contrato y remedios frente al incumplimiento de las manifestaciones y garantías", Indret, 2/2010, p. 9.

<sup>15</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO R, "Comentario de los arts. 1156 y ss del Código Civil" en "Comentarios al Código Civil", 2ª ed, Aranzadi, Pamplona, 2006, p. 1408.

<sup>16</sup> STS 2345/2015, de 2 de junio de 2015. N° resolución: 317/2015. N° recurso: 1296/2013. Ponente: Xavier O`Callaghan Muñoz.

Al margen de esto, la apreciación de existencia de un aliud pro alio que determine la aplicación del art. 1124 CC será independiente a la culpa del vendedor; no importa la existencia o no de elemento intencional, sino que es suficiente la lesión de las legítimas aspiraciones de la otra parte.

En cuanto al momento en que se debe percibir la entrega de una cosa distinta a la pactada, no se puede tener en cuenta únicamente el momento de puesta a disposición a disposición; especialmente si nos encontramos en el caso de defectos no apreciables a simple vista. A este efecto se refiere la sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 2018<sup>17</sup>:

*Por lo demás, la parte recurrente insiste al formular el motivo en que la apreciación de la entrega diversa («aliud pro alio») ha de concurrir en el momento de la propia consumación del contrato con la puesta en posesión del comprador y no -como ocurre en este caso- cuatro meses después. Tal argumentación no puede ser aceptada pues evidentemente si el grave defecto que afectaba a la cosa vendida hubiese sido apreciable en el momento de la contratación, ésta no habría tenido lugar pues la parte compradora no la habría adquirido. Pero una cosa es que el defecto no sea apreciable («vicio oculto») y otra es que no existiera en el momento de perfección del contrato; preexistencia que en el caso presente se deriva de los informes técnicos emitidos al respecto que se refieren incluso a que podría existir desde el mismo momento inicial de la construcción con una evolución que finalmente ha producido el resultado de ruina. Por tanto ha de tenerse por acreditado que el defecto existía desde el momento de la celebración del contrato.*

En un intento de proteger al comprador, este concepto ha sido objeto de un amplísimo desarrollo jurisprudencial, incluyendo no sólo la entrega de una cosa totalmente distinta a la pactada o la que aparezca en el contrato, sino que incluye también aquellos supuestos de entrega de un objeto inhábil para el uso al que va a ser destinado.

El problema surge porque ante la entrega de una cosa defectuosa; se puede optar por un incumplimiento contractual por la entrega de una cosa diferente a la pactada, ejercitando una acción de incumplimiento de lo pactado (arts. 1101 y 1124 CC), con un plazo de prescripción de quince años; pero si consideramos dicho defecto como un vicio oculto del art. 1484 CC, tendrá protección en las acciones edilicias, pero su plazo de caducidad será de seis meses desde la entrega.

Debido a esta diferencia en los plazos para ejercitarlas, el vendedor suele optar por la postura del vicio oculto; frente al comprador, que tiende a optar por la entrega de una cosa diferente a la pactada.

---

<sup>17</sup> STS 648/2018, de 5 de marzo de 2018. N.º resolución: 111/2018. N.º recurso: 1815/2015. Ponente: Antonio Salas Carceler.

Hay que buscar una solución, basada en razones de justicia material para superar los problemas que supone la rigidez de aplicación del plazo de seis meses frente al incumplimiento de cosa pactada.

En primer lugar, el Tribunal Supremo declaró la compatibilidad entre las acciones edilicias y las acciones generales de incumplimiento contractual, pudiendo el comprador optar entre unas u otras. Todo esto en virtud de la existencia de la buena fe que debe existir entre las relaciones comerciales. No se considera a una de estas acciones la principal y la otra accesoria, pues esto vulneraría el principio *pro actione*, la expresión procesal del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva. Pero esto dio lugar a dos problemas: la regla de *norma especial deroga norma general* y que esto daría lugar al desuso de las acciones edilicias frente a las acciones de incumplimiento.

Por esto, se dio un cambio en la doctrina del Tribunal Supremo, que terminó afirmando la incompatibilidad entre ambas acciones. Tomando el principio de *norma especial deroga norma general*, el comprador debería usar las reglas del art. 1484 CC sobre saneamiento de vicios ocultos. El Tribunal Supremo ha buscado la solución delimitando el ámbito de aplicación de los vicios ocultos y *aliud pro alio*.

Mediante la elaboración jurisprudencial de la teoría del *aliud pro alio* se define esta como *el pleno incumplimiento por inhabilidad del objeto e insatisfacción del comprador por ser impropio para el fin para el que se destina*. Se aplicarán los arts. 1101 y 1124 CC. No se aplicarán las acciones edilicias porque la demanda no se dirige a conseguir la reparación por vicios ocultos, sino aquellos derivados del cumplimiento defectuoso por entrega de cosas distintas o con defectos impropios. Esto aparece ratificado en la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de noviembre de 2000<sup>18</sup>.

*Es doctrina reiterada de esta Sala, en la que la sentencia recurrida se funda expresamente, la que declara que se está en presencia de la entrega de una cosa diversa o aliud pro alio, cuando existe pleno incumplimiento del contrato de compraventa, por inhabilidad del objeto vendido para cumplir la finalidad para la que se vendió, y consiguientemente se ha producido la insatisfacción del comprador, lo que en estos casos permite acudir a la protección que dispensan los arts. 1101 y 1124 del Código Civil; tal inhabilidad ha de nacer de defectos de la cosa vendida que impidan obtener de ella la utilidad que motivó su adquisición, sin que sea suficiente para instar la resolución una insatisfacción puramente subjetiva del comprador.*

---

<sup>18</sup> STS 8359/2010, de 16 de noviembre de 2010. N° resolución: 1023/2000. N° recurso: 3263/1995. Ponente: Pedro González Poveda.

Esta teoría tiene una doble vertiente: la entrega de una cosa diferente a la pactada, y la imposibilidad de cumplimiento por inhabilidad del objeto al no reunir los requisitos para el uso. A esto se refiere la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2010<sup>19</sup>:

*La doctrina de aliud pro alio que contempla una doble situación: que se haya entregado cosa distinta a lo pactado o que se haya entregado cosa que, por su inhabilidad, provoque una insatisfacción objetiva, es decir, una completa frustración del fin del contrato.*

Como conclusión, ¿cuál es la diferencia entre el *aliud pro alio* y el saneamiento por vicios ocultos – y por tanto, la diferencia en la aplicación de cada régimen? Para ello, citamos la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de julio de 2007<sup>20</sup>, que a su vez resume numerosa jurisprudencia y que dice lo siguiente:

*Cita la STS de 14 de noviembre de 1994, que a su vez cita la STS de 28 enero de 1992 , según la cual los arts. 1484 y 1490 CC , como reguladores de las acciones redhibitorias y « quanti minoris », integradas en el art. 1486 , resultan inaplicables en los supuestos en que la demanda no se dirigía a obtener las reparaciones provenientes de los vicios ocultos, sino las derivadas por defectuoso cumplimiento al haberse entregado cosa distinta, (STS de 23 junio 1965 y 28 noviembre 1970) o con vicios que hagan impropio el objeto de la compraventa para el fin a que se destina (STS de 14 de marzo 1973 y 7 de abril de 1993 ). Se está en presencia de la entrega de una cosa diversa o « aliud pro alio », cuando existe pleno incumplimiento del contrato de compraventa, por inhabilidad del objeto vendido para cumplir la finalidad para la que se vendió, y consiguientemente se ha producido la insatisfacción del comprador, lo que en estos casos permite acudir a la protección que dispensan los arts. 1101 y 1124 CC.*

---

<sup>19</sup> STS 775/2010, de 21 de febrero de 2010. N° resolución: 95/2010. N° recurso: 1877/2005. Ponente: Xavier O`Callaghan Muñoz.

<sup>20</sup> STS 5011/2007, de 9 de julio de 2007. N° recurso: 2863/2000. N° resolución: 812/2007. Ponente: Juan Antonio Xiol Ríos.

### 3. FUNDAMENTO DEL SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS.

La finalidad es proteger al comprador que adquiere un bien (mueble o inmueble) desconociendo la existencia de un vicio o defecto que provoca su inutilidad o, al menos, merma sustancialmente el uso para el cual está destinado. Para ello existen las acciones edilicias, redhibitorias y estimatorias. Este régimen se limita a la compraventa de cosa específica, siendo aplicable a la genérica exclusivamente en el momento de la concentración<sup>2122</sup>

Delimitar el vicio oculto depende de la perspectiva y no hay unanimidad en la doctrina y la jurisprudencia. La delimitación del vicio oculto *no es una tarea fácil, ya que depende de la perspectiva desde la cual se afronte y a lo que no ayuda la existencia de vínculos con otros mecanismos de tutela generales (artículos 1.266, 1.269, 1.300, 1.101 y 1.124 CC<sup>23</sup>).*

#### 3.1. Error en el consentimiento.

El vicio oculto constituye un *error en el comprador* al creer que estaba exento de vicio: se considera un supuesto especial de error vicio del consentimiento, ya que cuando concurren vicios ocultos el comprador incurre en el error de considerar que la cosa que adquirió carecía de defectos<sup>24</sup>. Pese a ser un supuesto de error, no hay consenso sobre si los vicios ocultos son una variante del error en el consentimiento (art. 1266 CC), porque el error del art. 1266 CC es sobre la sustancia de la cosa y este recae sobre aspectos no sustanciales (en este caso, subsistirían ambas acciones).

El art. 1494.2 CC puede resolver el caso pese a estar referido al saneamiento en animales, porque comparte criterios con el régimen general y guarda gran semejanza entre ambos preceptos<sup>25</sup>, y de él se deduce que existe tanto la nulidad del contrato como la anulabilidad por error. Aunque ambos preceptos contemplan el mismo supuesto de hecho, la no adecuación de la cosa comprada con los motivos que fijaron la voluntad del comprador, deberá aplicarse preferentemente el art. 1484 CC<sup>26</sup> por la aplicación de la máxima de que la norma especial deroga la norma general (precepto con un contenido más concreto y específico).

---

<sup>21</sup> FENOY PICÓN, "Falta de conformidad e incumplimiento de la compraventa" (Evolución del Ordenamiento español), Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1996, pp. 110 y ss.

<sup>22</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, "La naturaleza de las acciones redhibitoria y estimatoria en la compraventa", ADC, 1969, PP. 780 y ss.

<sup>23</sup> GARCÍA PÉREZ C.L. "Comentario al artículo 1484 del Código civil" en "Comentarios al Código civil", BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO R., Tomo VII, 1ª ed, Valencia, 2013, p. 10518.

<sup>24</sup> SÁNCHEZ ROMÁN, "Estudios de Derecho Civil", Tomo IV, Madrid, 1899, p. 569.

<sup>25</sup> VICENTE Y GELLA, "Homenaje a la memoria de Don Juan Moneva y Pujol", 1ª ed, Zaragoza, 1954, pp. 571 y 572.

<sup>26</sup> BADENES GASSET, "El contrato de compraventa", Tomo I, 2ª ed, Barcelona, 1979, pp. 696 y 697.



### **3.2. Protección de la causa onerosa del contrato.**

Es una regulación que *protege la causa onerosa del contrato* (su función económica), lo que reequilibra las prestaciones de las partes que queden desproporcionadas. Esto, sin embargo, choca con la ausencia de precepto que exija correspondencia precio-cosa.

### **3.3. Imputación legal del riesgo del carácter defectuoso de la cosa.**

Es una *imputación legal del riesgo del carácter defectuoso* de la cosa. Defendido por FENOY PICÓN, basándose en teorías de BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO y MORALES MORENO. La falta de cualidades es una imposibilidad originaria y parcial de la que debe responder el vendedor; y dado que este ha obtenido un beneficio del defecto oculto (aunque no haya actuado de mala fe), y debe responder de ello mediante las acciones edilicias, que no son sino una atribución al riesgo del vendedor, aunque sea de carácter limitado.

### **3.4. Incumplimiento o cumplimiento defectuoso.**

Es un *supuesto de incumplimiento o cumplimiento defectuoso* porque ante un bien viciado se da un incumplimiento del vendedor, tanto de la obligación de saneamiento (art. 1461 CC), como de responsabilidad frente a vicios o defectos ocultos (art. 1474 CC) como de saneamiento por defectos ocultos (art. 1484 CC). Muy discutida porque se alega que el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa en el estado de perfección del contrato (considerándose una imposibilidad parcial de la prestación), pero la expresión usada en el precepto siembra la duda sobre si dicha obligación se asume una vez perfeccionado el contrato. La dificultad radica en la configuración del saneamiento como obligación al separarla de la entrega; si entendemos que es consustancial a ella porque la obligación es única y consiste en entregar la cosa sin vicios, nace en el momento de perfección del contrato y es indisociable a la entrega.

Aunque del régimen del Código civil deducimos que la obligación del vendedor de responder ante el comprador nace una vez aparecido el vicio, debemos decidir si el régimen del saneamiento se desliga de la categoría general de los contratos o se pone en relación con el mismo.

Desde el punto de vista histórico y como ya hemos mencionado, el régimen que aparece en el Código civil, el modelo romano de compraventa, sólo tiene en cuenta la posición del vendedor y él cumple entregando la cosa específica; aunque incluía también una serie de remedios para los vicios de la cosa entregada, es decir, eran soluciones específicas que actuaban con posterioridad al cumplimiento de la obligación del vendedor.

Este modelo no tiene en cuenta la perspectiva de la satisfacción de interés del comprador en la utilidad del bien, que es el actual y aparece en el TRLGDCU.

Por eso, este cambio de enfoque del cumplimiento de la cosa específica (modelo romano) a la satisfacción del interés del comprador mediante la entrega de la cosa pactada que aparece en el contrato, es lo que provoca que actualmente cualquier insatisfacción en el interés del comprador se considere incumplimiento.

#### 4. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Para la aplicación del saneamiento el primer criterio es la apreciación de la onerosidad o relación de causalidad, pues su aplicación es posible para cualquier relación onerosa siempre y cuando se cumplan una serie de presupuestos, como la entrega de una cosa - en propiedad o en cualquier título que dé su uso -.

El saneamiento como norma causal se regula en nuestro ordenamiento en la mayoría de los contratos onerosos y dejando la resolución de aquellos supuestos que no hayan sido contemplados a la analogía.

Aunque el art. 1475 del Código civil se refiere a cualquier compraventa, esta no tiene lugar en gran parte de las ventas de bienes muebles e inmuebles cuando no se reúnan los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria (protección del adquirente de buena fe a los defectos en la titularidad de su causante), ni en las ventas genéricas ni en las judiciales.

También debemos excluir determinados contratos del saneamiento por vicios ocultos debido al origen de la lesión, al vicio oculto, y son los siguientes: exclusión de los contratos que conllevan prestación de actividad a cambio de dinero y exclusión de los contratos que no conllevan el uso de la cosa.

En cuanto a la *permuta*, el propio art. 1540 CC tiene carácter específico para la evicción y el art. 1541 CC se refiere al saneamiento por vicios ocultos *en todo lo que no se halle determinado en ese título, la permuta se regirá por las disposiciones concernientes a la venta*. Por tanto es aplicable para la venta pero siempre que no se refiera al precio. La permuta no admite la rebaja del precio, sólo el ejercicio de la acción redhibitoria para la restitución de las prestaciones, de las cosas permutadas.

En el *arrendamiento* se aplica el art. 1553 CC, que destaca tanto por su ubicación, por estar en el Capítulo II de la Sección I como "Disposiciones Generales" sobre arrendamientos de fincas rústicas y urbanas (y no dentro de la sección de "Derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario"); y por su contenido, al distinguirse del art. 1721 del Código Civil francés, que además de los vicios contempla la evicción.

La aplicación del saneamiento al arrendamiento plantea una serie de problemas por la gran similitud entre los arts. 1554. 2 y 3 CC con los arts. 1474. 1 y 2 CC. Sin embargo, se considera que constituyen supuestos de hecho distintos.

En cuanto a los vicios ocultos, el art. 1553 CC hace referencia a aquellos anteriores o concurrentes con la perfección del contrato, que darán lugar al saneamiento; y el art. 1554.2 CC se refiere a aquellos vicios que aparecen posteriormente o son alteraciones de la cosa por desgaste natural u otra circunstancia fortuita, y cuya obligación es de reparar la cosa.

Si se va a optar por la acción redhibitoria, debemos tener en cuenta la particularidad del art. 1553.2 CC sobre la adaptación del arrendamiento al deber de restitución; el arrendatario sí que devolverá la cosa pero el arrendador no tiene la obligación de restituir la totalidad del precio, sino que se aplica una disminución proporcional al tiempo que usó la cosa. No se indica si esta deducción alcanza los gastos del contrato. No se debe indemnización si no existe la mala fe.

La obligación de saneamiento por vicios ocultos en el arrendamiento se puede observar en la sentencia del Tribunal Supremo a fecha de 27 de febrero de 2008<sup>27</sup>

El *contrato de sociedad* se establece en el art. 1681 CC y hace referencia al saneamiento por evicción, aunque se entiende extensible al de vicios ocultos. Es un contrato oneroso, pero una onerosidad distinta a la de los contratos de cambio y que se toma como base del estudio de la onerosidad. En el contrato de sociedad tiene una estructura más compleja que los contratos de cambio, pues entre la aportación social y la participación en las ganancias no hay una relación directa, sino que hay una fase intermedia, que es el desarrollo de una actividad económica. La equivalencia se precisa con la noción de proporcionalidad entre aportación y participación (art. 1689 CC), aunque según el art. 1689 CC no es necesario guardar dicha proporción si ha mediado pacto en el reparto desigual. Hay que destacar que esta proporción también puede verse afectada por la evicción o la defectuosa calidad de las cosas y este es el fundamento de la protección mediante saneamiento. Cabe la redhibición parcial, mediante una disminución de la cuota de participación; de la misma manera que se puede dar la acción estimatoria de forma parcial.

En los *contratos reales*, la entrega de la cosa carece de contenido obligacional y la restitución no puede interpretarse como contraprestación, sino como forma de extinción. Su función

---

<sup>27</sup> STS 608/2009, a 27 de febrero de 2008. N° resolución: 86/2009. N° recurso: 2125/2003. Ponente: Román García Varela.

económica es la entrega de la cosa y posterior restitución, es su causa real. No son negocios típicamente onerosos, por eso no aparecen en el art. 1274 CC: el origen del contrato real es la causa de la obligación. Pese a esto, si se podemos observar onerosidad y gratuidad en el contrato real, en función del pacto sobre una onerosidad; por eso, el pacto de contraprestación se incorpora al contrato y significa una prestación de presente a cambio de una promesa de remunerar.

Hay que matizar el saneamiento en los contratos reales onerosos excluyendo los contratos que no conllevan el uso de la cosa; aunque sí que se permite la aplicación del saneamiento por vicios ocultos al mutuo. Una referencia al saneamiento en sede de contratos reales aparece en el art. 1643, sobre la obligación del censualista de sanear al enfiteuta por la evicción siempre que el título de constitución de la enfiteusis sea oneroso. Aplicando el mismo principio, deberá sanear también por cargas o gravámenes o defectos ocultos.

Los *contratos aleatorios* son un tipo de contrato oneroso cuyo resultado económico resultará perjudicial para una de las partes, que asumen esta circunstancia. Es una relación de intercambio, que puede ser sinalagmática o real. Se diferencian de los contratos onerosos conmutativos porque incurre un elemento típico adicional: el alea o incertidumbre, mediante la condición y el término; sin embargo, no hay que confundir el contrato condicional con el contrato aleatorio. La condición determina la existencia de una o varias prestaciones y el término afectan a la cuantía. Esta incertidumbre es no sólo un elemento típico del contrato, sino el causante del intercambio; por lo que el desequilibrio en el resultado del negocio es una consecuencia inevitable porque al aceptar el alea, los contratantes aceptan el riesgo.

En el contrato condicional, la condición es un elemento accidental del que depende la eficacia del contrato; mientras que en el contrato aleatorio, es un elemento esencial ya eficaz, por el que se llevarán a cabo ambas prestaciones o sólo una.

Sin embargo, la equivalencia en los contratos onerosos hay que buscarla en el momento previo a la perfección. Por tanto, sólo se pueden aplicar normas causales a los contratos aleatorios cuando se vulnere la equivalencia en la probabilidad de beneficios y pérdidas.

## 5. CONCEPTO DE VICIO OCULTO.

<sup>28</sup>En la doctrina se discute si existe alguna diferencia entre vicio y cualidad de la cosa, cuya diferencia es necesaria de cara a establecer límites entre las causas del ejercicio de las acciones edilicias y la acción de anulabilidad por error en la sustancia de la cosa. Algunos autores incluyen la falta de cualidades en la cosa dentro del vicio o defecto<sup>29</sup>, otros entendiendo que son aspectos distintos<sup>30</sup> y, por tanto, tienen consecuencias y acciones diferentes.

El concepto de vicio<sup>31</sup>, en el lenguaje usual, puede definirse como un sinónimo de tara, de imperfección o de falta de funcionamiento; es decir, una circunstancia de carácter negativo que afecta al objeto y frustra el interés del comprador.

*La expresión "vicios o defectos" del art. 1484 CC tiene dos interpretaciones: la conceptual u objetiva, que define el vicio oculto como *aquel que hace al bien impropio para el uso ordinario, es decir, para el que generalmente se destina*; y la funcional, que es más amplia e indica que la finalidad de la cosa es la que decide el comprador<sup>32</sup>, por lo que el uso al que se destina es especial según las cualidades del bien y habrá que especificarlas. Aunque puede acoger ambas interpretaciones; hay que destacar que mientras la noción de vicio funcional, al ser más amplia, reduce los supuestos del ejercicio de anulabilidad por error o resolución por incumplimiento; si la noción es objetiva, estos márgenes se amplían.*

Sobre los defectos manifiestos o que estuvieran a la vista – y la posible responsabilidad del vendedor frente a ellos - se pronuncia la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 1967<sup>33</sup>:

*Pero no era responsable de los defectos manifiestos o que estuvieran a la vista»; es decir, que cuando los vicios son manifiestos, o sea cognoscibles por la simple vista y cuando sin serlo pudieron ser fácilmente notados por el comprador, se supone que los tuvo en cuenta para celebrar el contrato y que aceptó las consecuencias a las que se exponía, porque se responde de los vicios ocultos, pero no de los manifiestos, y se supone que son de esta clase los que están a la vista.*

Delimitar el ámbito propio del vicio oculto no es una tarea fácil, pues no existe unanimidad en la doctrina ni en la jurisprudencia.

---

<sup>28</sup> GARCÍA PÉREZ, C.L. "Artículo 1484 del Código Civil" en "Comentarios al Código Civil", BERCOVITZ RODRÍGUEZ - CANO, R (coord), Tomo VII, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2013, p. 10528 y ss.

<sup>29</sup> FENOY PICÓN, N, "Comentarios al artículo 1484 CC".

<sup>30</sup> GARCÍA CANTERO, cit, p. 338.

<sup>31</sup> FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ E., "La prestación legal de garantía en las ventas de consumo", Universidad de Cantabria, 2016, p. 22.

<sup>32</sup> DE VERDA Y BEAMONTE, "Saneamiento por vicios ocultos. Las acciones edilicias", Aranzadi-Thomson Reuters, Navarra, 2009, pp. 23 y ss.

<sup>33</sup> STS 64/1967, de 16 de marzo de 1967. Ponente: Federico Rodríguez Solano.

*Los defectos son ocultos* tiene distinta relevancia si es supuesto de hecho de error o del saneamiento. En este último caso, se presume desconocimiento y legitimación para la aplicación del remedio y es este desconocimiento el que incide en la formación de la voluntad. Hay que diferenciar entre el art. 1266 CC, que recae en la sustancia de la cosa, y el art. 1484 CC, que recae sobre efectos no sustanciales; por lo que subsisten ambas acciones para cada uno de los casos.

*Los defectos hacen impropia la cosa para el uso al que se destina* porque no todos los vicios permiten acceder al saneamiento, sino aquellos graves que impidan el uso de la naturaleza de la cosa o el uso pactado. Relacionado con el requisito de gravedad en el vicio.

*De haberlos conocido el comprador* porque el supuesto de hecho se verifica en el comprador, no en el vendedor.

*No habría adquirido la cosa o habría dado menos precio por ella* porque la ausencia de vicios puede interpretarse como causa determinante del contrato. Al ejercitar el saneamiento, no hay que demostrar el carácter determinante del vicio si impide el uso normal de la cosa, sino que es el hecho de que apareciese.

Es, por tanto, la *funcionalidad* el elemento modulador de la consideración de vicio, pudiendo ser subjetiva (la pretendida por las partes en el contrato o los *usos especiales*) u objetiva (las funciones que cumplen aquellos bienes del mismo tipo y condición).

Ante estas dos posibilidades, hay que afirmar que la utilidad a tener en cuenta será aquella expresada por las partes en el contrato; y, ante la falta de pacto, se tomará en cuenta la funcionalidad objetiva.

Por último, tiene importancia la cuestión en el Derecho comparado por la dicotomía existente entre vicio y ausencia de cualidad que nos encontramos en el Código Civil italiano. Para el *Codice*, el vendedor está obligado a garantizar que la cosa vendida está exenta de vicios que la hacen impropia para el uso al que está destinada o disminuyen su valor de forma considerable, teniendo el comprador la opción de la resolución o de la *quanti minoris* (art. 1491); pero también dispone que cuando la cosa vendida no tenga las cualidades prometidas o aquellas esenciales para el uso destinado, el comprador podrá optar por la resolución del contrato (art. 1497.1).

## 6. REQUISITOS.

El vicio debe ser oculto, desconocido por el comprador, inservible para su finalidad o que la disminuya cualitativamente y existente en el momento de perfección del contrato, en una compraventa con entrega de cosa específica.

Los requisitos de la existencia de vicio aparecen en la doctrina del Tribunal Supremo en numerosas ocasiones, como la sentencia de 31 de enero de 1970, que dice lo siguiente<sup>34</sup>.

*Se pueden establecer estos principios: a) que el vicio consiste en una anomalía por la cual se distingue la cosa que lo padece de las de su misma especie y calidad; b) que es preciso que el vicio sea anterior a la venta aunque su desarrollo sea posterior; c) que es preciso que el vicio no fuera conocido por el adquirente, ni cognoscible por la simple contemplación de la cosa teniendo en cuenta la preparación técnica del sujeto al efecto; d) que ha de ser de tal naturaleza que haga la cosa impropia para el uso a que la destina o disminuya de tal modo este uso que de haberlo conocido el comprador no lo hubiera adquirido o habría dado menos precio, es decir, que no se trata de que sea inútil para todo uso sino para aquel que motivó la adquisición, si nada se hubiere pactado sobre el destino, debiendo entenderse que la cosa fue comprada para aplicarla al uso más conforme con su naturaleza y más en armonía con la actividad a que se dedicaba el adquirente.*

### 6.1. Momento de perfección del contrato: vicio preexistente.

Esto permite distinguir entre saneamiento por vicios e imputación de riesgo. El vicio sólo es supuesto de saneamiento si preexiste a la formación del contrato porque supone que existe un desequilibrio inicial en el contrato y la lesión se ha producido en el momento de perfección. Se trata, por tanto, de un perjuicio inicial, que además es incompatible con la tendencia económica del contrato oneroso. Se excluyen así mismo el defecto consecuencia de una incorrecta conservación y custodia del vendedor y el defecto debido a un mal uso del comprador.

En el supuesto de venta de cosa específica, el momento sería el de conclusión del contrato; mientras que en la venta de cosa genérica, el momento es el de la especificación.

Aunque no se menciona en el art. 1484 CC, sí que se trata de un presupuesto necesario por mera exigencia lógica, *porque el saneamiento, como normal causal, precisa de la preexistencia* y es requerido por la doctrina y jurisprudencia<sup>35</sup>. Sí que aparece en otros artículos, como el art. 1475.1 CC o el art. 1488 CC. Es preciso que el vicio sea anterior a la venta, aunque su desarrollo fuera posterior. El comprador lo conocerá con posterioridad a la entrega, aunque dentro del plazo del art. 1490 CC.

---

<sup>34</sup> STS 249/1970, de 31 de enero de 1970. Ponente: Baltasar Rull Villar.

<sup>35</sup> GARCÍA CANTERO, "Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales", Tomo XIX, Edersa, 1991, Madrid, pp. 338.



La prueba de la existencia del vicio en ese momento corresponde al comprador, a quien lo alega; aunque quedará probado mediante presunciones, como si se manifiesta inmediatamente después de la entrega o si puede deducirse fácilmente su existencia anterior. Todo esto aparece en la sentencia de la Audiencia Provincial de Guadalajara de 14 de diciembre de 2006 – ya mencionada –.

*Ello obliga a distinguir entre la existencia del vicio y su conocimiento, pues si el vicio se descubrió después de la venta, como suele suceder, pero puede acreditarse que su existencia era anterior a la misma, tendrá plena aplicabilidad la doctrina del saneamiento por vicios ocultos. En cualquier caso, la prueba de la existencia y de la datación de los vicios ocultos gravita sobre quien lo alega, es decir, el comprador, pero dada la dificultad y la fijación de plazos cortos para el ejercicio de la acción precisamente por esa dificultad de probar la génesis del vicio cuando ha transcurrido demasiado tiempo desde la compraventa, se podrá –e incluso será conveniente acudir a las presunciones cuando por la naturaleza y características del vicio en relación a la fecha de su constatación, sea lo más probable que el vicio existiese al momento de otorgarse el contrato.*

Ya hemos determinado que el vicio ha de existir en el momento de perfeccionamiento del contrato, pero puede manifestarse con posterioridad, pero, ¿podrá el comprador ejercitar las acciones edilicias en caso de descubrir un vicio en la cosa pero que dicho vicio aún no se haya manifestado? Según determinados autores, basta con que exista una predisposición a desarrollar el vicio en el objeto porque si no, el comprador correría el riesgo de perder la posibilidad de demandar la rescisión o devolución del precio.

Se admite jurisprudencialmente el ejercicio de las acciones edilicias en el caso de la aluminosis; es decir, un edificio donde se halla una vivienda construido con cemento aluminoso donde aún no se ha desarrollado la aluminosis. Aparece, entre otras, en la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 2005<sup>36</sup>.

*El vicio o defecto conocido con el nombre de construcción con hormigón de "cemento aluminoso", hallándose afectadas de "aluminosis" (oxidación y disgregación del hormigón por haberse humedecido dicho material como consecuencia de filtraciones directas de agua de lluvia por cubierta o fachada o por fugas de las de las instalaciones) determinadas zonas del inmueble.*

## **6.2. Vicio oculto.**

El saneamiento es un desequilibrio no querido por las partes, y esto se debe al desconocimiento del comprador de la existencia del perjuicio, es un vicio no conocido ni detectable por el comprador. Un vicio no oculto es un vicio conocido; y eso se debe a que el vendedor lo

---

<sup>36</sup> STS 777/2005, de 17 de octubre de 2005. Ponente: Román García Varela.

manifestó, a que el comprador tenía que saberlo (art. 1484.2 CC) o a que se trata de un vicio manifiesto y perceptible.

Este requisito se puede comprender de manera objetiva, porque el defecto se encuentra escondido o no visible; o de forma subjetiva, si no es apreciable para el comprador aunque conste externamente. Ambas ideas están presentes en este precepto; además, puede que el adquirente no tenga las capacidades o cualidades específicas para detectarlo con facilidad.

No son vicios ocultos aquellos que resulten manifiestos (que estén a la vista o resulten detectables), o aquellos conocidos por las partes previamente a la celebración del contrato.

Este requisito ha sido reafirmado por la doctrina del Tribunal Supremo en las sentencias de 8 de julio de 1994<sup>37</sup>, 21 de mayo de 1976<sup>38</sup> y 6 de julio de 1984<sup>39</sup>.

*Se requeriría que los vicios no pudieran ser fácilmente apreciados por el comprador en razón a sus particulares conocimientos o singular notoriedad y anteriores, relaciones mantenidas por los contratantes.*

Se deduce que se exige un mayor deber de diligencia en el comprador experto que en el profano, llegando a afirmarse entre la doctrina que el comprador no capacitado debe auxiliarse de personas cualificadas. Sin embargo, esto no es necesario, pues no lo exige ni el Código civil ni la jurisprudencia. El vicio sólo es manifiesto si su no descubrimiento por parte del comprador es consecuencia de un comportamiento negligente omisivo.

Se hace referencia a la diligencia agravada del profesional si el comprador sea *perito*<sup>40</sup>, *que por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos*. Sin embargo, es posible que una persona cualificada adquiera un bien defectuoso y por ello no dejará de tener las acciones edilicias porque ha sido imposible apreciarlo; el requisito sigue siendo oculto, pues no es fácilmente reconocible incluso por un experto.

El perito aparece definido en una sentencia del Tribunal Supremo de 6 de julio de 1984<sup>41</sup>

*La expresión de perito a que se refiere el artículo 1.484 del Código Civil hay que entenderlo no en el sentido técnico de persona con título profesional en una determinada materia, sino en el de persona que por su actividad profesional tenga cualidades para conocer las características de determinadas cosas o materiales, lo que indudablemente es de apreciar en quien explota una empresa para la realización de productos con determinados materiales, pues que la norma lógica impone quien*

---

<sup>37</sup> STS 5262/1994, de 8 de julio de 1994. N° resolución: 0684. N° recurso: 2493/1991. Ponente: Mariano Martín-GranizoFernández.

<sup>38</sup> STS 139/1976, de 21 de mayo de 1976. Ponente: Manuel Taboada Roca.

<sup>39</sup> STS 1273/1984, de 6 de julio de 1984. Ponente: Rafael Pérez Gimeno.

<sup>40</sup> BÁDENES GASSET, R, p. 692 los denomina *vicios no efectivamente ocultos*.

<sup>41</sup> STS 1489/1984, de 6 de julio de 1984. Ponente: Antonio Fernández Rodríguez.

*fabrica debe conocer las adecuadas calidades del material a emplear en la fabricación, generándose en consecuencia situación excluyente de viabilidad de solicitud de saneamiento.*

Tal y como dice el art. 1485.1 CC, el vendedor será responsable por los vicios incluso en el caso de que los ignorara; aunque este conocimiento por parte del vendedor es un elemento de agravación de responsabilidad por actuación dolosa. El vendedor debe conocer si la cosa se encuentra exenta o no de defectos, porque ha sido quien ha estado en posesión de la cosa antes de la entrega al comprador.

Se presume la buena fe del comprador, porque la prueba del conocimiento corresponde al vendedor y al comprador le basta con demostrar su lesión y el correlativo enriquecimiento del vendedor - lo que demuestra que el vendedor conocía el enriquecimiento que causaba el vicio -. El conocimiento del perjuicio por el comprador y el enriquecimiento del vendedor deben interpretarse como una donación, pues nos llevan a un negocio mixto; originalmente era un negocio oneroso, pero que no cumple la función económica típica. En este caso no es posible el ejercicio de las acciones del saneamiento, porque ya existe el fundamento del desconocimiento, sino que el comprador conoce el enriquecimiento del vendedor, y por tanto lo acepta.

Tal y como mencionábamos en el párrafo anterior; es también un requisito institucional, la ausencia de ánimo liberal o desconocimiento del enriquecimiento de la contraparte. El criterio de aplicación de la norma es el enriquecimiento del vendedor. Para determinar si nos encontramos ante un negocio estructuralmente mixto o una donación, atendemos al momento de manifestación del ánimo liberal respecto a la perfección del contrato: si es en el mismo momento del contrato o si es posterior. Sólo entendemos que existe un negocio mixto en el primer caso.

Por último, la evidencia o no del vicio puede tener consecuencias en relación con la aplicación de los arts. 1166 y 1167 CC debido al distinto régimen aplicable a las compraventas de cosa específica y genérica.

En la específica, el comprador puede negarse a recibirla si el vicio es aparente y no estaba en el momento de perfección del contrato, y si fuera oculto, no sería apreciado por el comprador y daría lugar al saneamiento. Sin embargo, en la genérica, se da la aplicación de los arts. 1166 y 1167 CC tanto si el vicio es evidente como si fuera oculto, porque la elección entre las calidades designadas corresponde al vendedor y porque aunque fuera oculto, podría el comprador rechazarla y ejercitar las acciones de cumplimiento, incumplimiento e indemnización por daños.

Si falta este presupuesto, el vendedor no será responsable.

### 6.3. Vicio grave.

La gravedad es la expresión del perjuicio económico, que se aprecia en la aptitud de la cosa en desempeñar su uso normal - la cosa no puede ser utilizada para su uso normal -. Por tanto, la gravedad se refiere tanto al uso, como al valor.

La exigencia de gravedad excluye, por tanto, los defectos de escasa transcendencia; aunque se trata de un requisito en el que no todos los autores están de acuerdo. Para una parte de la doctrina, los vicios de menor entidad, aun considerándose vicios, quedarían limitados a la acción estimatoria - ejercicio de las acciones del art. 1486 CC -; mientras que otros autores ponen de manifiesto la gravedad del vicio por el comportamiento del vendedor de no haber contratado o haber pagado menor precio por la cosa.

Además, debemos distinguir el vicio relevante del vicio redhibitorio, interesándonos este último. El vicio relevante es todo defecto que merece la consideración de vicio por la definición del art. 1484 CC por ser oculto y preexistir a la celebración del contrato; mientras que el vicio redhibitorio además de reunir los requisitos anteriormente mencionados, es grave (hace impropia la cosa para el uso destinado o reduce el uso de tal modo que, de haberlo conocido el comprador, no lo hubiera adquirido). Sólo ante el caso del vicio redhibitorio, el comprador podrá optar por el ejercicio de la acción redhibitoria o la acción estimatoria.

La referencia al uso configura el concepto de vicio grave como aquel jurídicamente relevante. Se refiere al uso cuando el propio art. 1484 CC menciona que *de haberse conocido, el comprador no habría celebrado el contrato o hubiera dado menos precio por él*<sup>42</sup>. Podemos observar que la gravedad no es un requisito diferente a la inutilidad. Por eso, si se trata de un defecto de escasa relevancia, o incluso llega a revalorizar y aumentar el valor del objeto, no nos encontraríamos en principio ante un vicio grave y no cabría el ejercicio de las acciones edilicias. Esto aparece en numerosas sentencias del Tribunal Supremo, como la mencionada a continuación, a fecha 14 de marzo de 1973<sup>43</sup>

*Es menester que aquellos vicios hagan impropio el objeto de la compraventa para el fin a que se destina y que no se encuentren a la vista de un modo manifiesto y ostensible, según claramente indican los términos literales de estos preceptos y la doctrina contenida, entre otras, en las sentencias de esta Sala de 6 de julio de 1966 y 31 de enero de 1970.*

La pérdida o disminución de utilidad son los criterios para valorar la gravedad del defecto, como ya hemos mencionado al hablar de la utilidad como elemento modulador de la consideración de

---

<sup>42</sup> GARCÍA GOYENA F, "Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español", Zaragoza, 1974, p. 750.

<sup>43</sup> STS 193/1973, de 14 de marzo de 1973. Ponente: Federico Rodríguez Solano y Espín.

vicio; siempre es relevante si queda afectada la utilidad. A la vez, la disminución de la utilidad significa la disminución del valor, porque los vicios pueden llegar a significar la inutilidad total, la carencia total del valor de la cosa.

Pese a esto, para el saneamiento de los vicios ocultos no se exige, aparte del perjuicio y el enriquecimiento del vendedor, un error determinante o de referencia subjetiva en el comprador.

La intención no determina la gravedad del vicio, que se hace conforme a criterios objetivo, como son el uso normal. La prueba recae sobre la existencia del vicio y su gravedad, y es una cuestión de hecho para el juez.

Como conclusión, para determinar el grado de importancia del defecto, habrá que matizar si se ha de referir a la finalidad objetiva del bien o a la otorgada por el comprador; por lo que previamente a todo, habrá que adoptar un concepto concreto de vicio entre conceptual o funcional.

## 7. EFECTOS. ACCIONES EDILICIAS.

Los remedios jurídicos previstos por el ordenamiento cuando en la causa onerosa aparece un vicio oculto son las acciones edilicias del art. 1486 CC: la acción redhibitoria y quanti minoris. Las soluciones pueden ser la rescisión o declaración de ineficacia –acción redhibitoria - o la devolución del enriquecimiento y la conservación del contrato pero modificando su resultado económico –acción quanti minoris -. De hecho, el artículo habla indistintamente de rescisión y de resolución del contrato. Estas acciones aparecen en numerosas sentencias del Tribunal Supremo, como la mencionada a continuación, fechada a 11 de junio de 2012<sup>44</sup> o anteriormente, de 28 de marzo de 1973<sup>45</sup>.

*En suma, los daños originados en la cosa vendida que suponen un menoscabo de su valor o una imposibilidad de dedicarla al uso al que está destinada deben ser reclamados mediante el ejercicio de las acciones contractuales que correspondan, entre las cuales figuran las acciones para pedir el saneamiento de la cosa por vicios o defectos ocultos (acción redhibitoria y quanti minoris [de disminución del precio 'en cuanto menos']) o la acción resolutoria dimanante del incumplimiento del contrato cuando la cosa entregada es sustancialmente distinta de aquella que se pactó como objeto de la compraventa o inhábil para el uso a que se destina (una cosa por otra, o aliud pro alio).*

A esto se puede añadir la acción de daños y perjuicios, es decir, que a mayores de las acciones, el comprador tenga derecho a que se le indemnicen los daños y perjuicios - aunque esto no comparta naturaleza jurídica con las acciones edilicias, sino que es una norma de atribución de responsabilidad contractual -.

*En los casos de los dos artículos anteriores, el comprador podrá optar entre desistir del contrato, abonándosele los gastos que pagó, o rebajar una cantidad proporcional del precio, a juicio de peritos.*

*Si el vendedor conocía los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida y no los manifestó al comprador, tendrá éste la misma opción y además se le indemnizará de los daños y perjuicios, si optare por la rescisión.*

Corresponderá al comprador la elección entre ambas acciones; aunque dependerá de si se produce *pérdida parcial* o *pérdida total* de la cosa vendida para optar entre las acciones. Se deja al arbitrio del comprador, según el art. 1486.1 CC si decide rescindir e impugnar de forma retroactiva los efectos ya producidos, o si modificar el precio. Por tanto, el saneamiento es el conjunto de contenidos que el comprador puede imponer al vendedor. No es tanto una relación

---

<sup>44</sup> STS 3950/2012, a 11 de junio de 2012. N.º resolución: 349/2012. N.º recurso: 1905/2009. Ponente: Francisco Marín Castán.

<sup>45</sup> STS 144/1973, de 28 de marzo de 1973. Ponente: Julio Calvillo Martínez.

de derecho - deber entre el vendedor y el comprador -, sino la atribución de la potestad al perjudicado de pedir la rescisión o modificación del precio.

Aunque el Código Civil no dispone de ningún tipo de restricción a la hora de elegir entre ambas, si que existen determinados autores que restringen esta facultad de elección en caso de los defectos de poca relevancia, exclusivamente mediante la acción estimatoria<sup>46</sup>.

En ningún caso se puede dar la posibilidad de instar ambas acciones a la vez, pues el art. 1486 CC las configura alternativas y no acumulativas, y son contradictorias entre sí.

Si se dio una *pérdida total*, habrá que estar a si la causa de la misma fueron los vicios o fue por causa fortuita o culpa del comprador. En el primer supuesto, con conocimiento de los vicios por el vendedor, debe restituir el vendedor el precio y los gastos del contrato con daños y perjuicios; mientras que si desconocía la existencia de los mismos, no se abonarán los gastos y perjuicios, aunque sí el precio y los gastos.

En el supuesto de que haya caso fortuito o culpa del comprador, el comprador puede reclamar al vendedor el precio de la cosa pero con la rebaja del valor del momento en que se produjo; aunque si el vendedor lo realizó de mala fe, deberá abonar los daños e intereses (art. 1488 del Código Civil).

Las acciones de saneamiento a continuación mencionadas se extinguen a los seis meses desde la entrega de la cosa (art. 1490 del Código Civil). Es un plazo de caducidad y no de prescripción, por lo que el juez lo apreciará de oficio y no puede ser interrumpido. Toda la jurisprudencia es unánime en que tiene carácter civil, y no procesal. Así aparece en numerosa jurisprudencia, como en la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 1991<sup>47</sup>.

*El ejercicio de la acción en el plazo de los seis meses fijado en el art. 1.490 del Código Civil para las acciones edilicias, como así lo entendió la Sentencia de 16 de diciembre de 1955, curso temporal que es también de caducidad, según la jurisprudencia enseña ( Sentencia de 22 de diciembre de 1971, 3 de abril de 1974, 17 de febrero de 1979 y 30 de octubre de 1981, a las que preceden en el mismo sentido las de 10 de enero de 1946, 27 de mayo y 5 de julio de 1957, 22 de mayo de 1965 y 6 de abril de 1967).*

---

<sup>46</sup> DE VERDA Y BEAMONTE, J.R., cit, p. 211.

<sup>47</sup> STS 6425/1991, de 20 de noviembre de 1991.

Se trata de su gran impedimento de carácter procesal, suponiendo un grave perjuicio para el comprador, que dispone de muy escaso margen temporal para maniobrar. Es por ello que la jurisprudencia se esfuerza en proteger al comprador mediante la aplicación de las normas generales de los contratos, con la posibilidad de la anulación del contrato por error o el recurso a la doctrina del *alind pro alio*.

Este plazo se reducirá a cuarenta días en el caso de ventas de ganados y animales (arts. 1496 y 1499 CC), pero respetando los plazos que puedan establecer los usos locales para las acciones redhibitoria y quanti minoris.

El dies a quo para el cómputo del plazo será el momento de entrega de la cosa, porque es cuando el comprador tendrá ocasión de examinar el bien. La jurisprudencia discute si se refiere a la entrega real de la cosa, que es la postura más seguida, o el momento de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Además, este plazo puede ser objeto de modificación convencional, reduciéndose o ampliándose por el principio de la autonomía privada del art. 1255 CC. Sin embargo, no se admite el pacto de reducción del plazo en las ventas en las que interviene un consumidor porque se consideran nulas las cláusulas de exoneración de responsabilidad del vendedor por vicios ocultos. Por su parte, el pacto de ampliación de responsabilidad no es muy frecuente, porque se suele pactar una garantía de buen funcionamiento por un periodo de tiempo superior a los seis meses.

Este plazo hace referencia únicamente a las acciones edilicias, excluyendo la acción del art. 1486.2 CC sobre la responsabilidad precontractual del vendedor de mala fe.

### **7.1. Acción redhibitoria.**

La acción redhibitoria aparece en los arts. 1486.1, 1483 y 1469.4 del Código Civil. Esta acción permite la impugnación de un contrato perfeccionado y apto para producir efectos, todo ello con el fin de eliminar la falta de equivalencia - el vicio - y restablecer la situación anterior a la perfección del contrato. Es decir, permite al comprador desvincularse del contrato. Supone, según una sentencia del Tribunal Supremo de 11 de abril de 1995<sup>48</sup>, lo siguiente:

*La acción redhibitoria por defectos ocultos con los cinco pronunciamientos que señala (declarar el vicio de la cosa, rescindir el contrato, devolver la suma indicada, condena a pagar daños y perjuicios, y las costas).*

---

<sup>48</sup> STS 2143/1995, de 11 de abril de 1995. N° resolución: 346. N° recurso: 377/1992. Ponente: Jaime Santos Briz.



Debido a la falta de regulación de los efectos de esta acción, nos remitimos a las normas generales en materia de contratos; concretamente a los arts. 1295 y 1303 CC. Así lo dice la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 2016<sup>49</sup>.

*Al regular los efectos de la rescisión o de la declaración de la nulidad del contrato, mediante una regla que obliga a devolver la cosa con sus frutos y el precio con sus intereses y que se aplica, también, a otros supuestos de ineficacia que produzcan consecuencias restitutorias de las prestaciones realizadas ( sentencias núm. 772/2001, de 20 de julio ; 812/2005, de 27 de octubre ; 1385/2007, de 8 de enero ; y 843/2011, de 23 de noviembre ), como sucede, como regla general, con la resolución de las relaciones contractuales.*

Se diferencia del desistimiento en el abono de los gastos (art. 1486.1 CC); y tiene cierta cercanía a las figuras de anulabilidad (art. 1300 CC) y rescisión (arts. 1290 y ss CC), aunque presenta grandes diferencias, tanto en el funcionamiento como en los supuestos de hecho.

Esta acción se puede ejercitar incluso a pesar de la extinción total o parcial de la cosa, lo que lo diferencia de la acción de rescisión, cuyo ejercicio no está permitido si el demandante no puede restituir la cosa.

Existe una clara preponderancia de las normas causales sobre las de imputación del riesgo, tal y como se deduce del art.1487 CC; y como tal, se imputa la pérdida al vendedor. El vendedor tendrá que pagar el interés negativo, pero el comprador podrá recuperar el precio y los gastos del contrato sin restituir previamente la cosa.

Por otra parte, el art. 1488 CC trata de la pérdida de la cosa por culpa del comprador, y extensivamente, al caso fortuito. Aparece en el proyecto de Código Civil de 1851, contraria a la decisión del legislador francés, y significa una gran innovación basada en el principio de que quien puede lo más, puede lo menos. Sin embargo, el vendedor sólo restituye la cantidad recibida de más, *el valor que la cosa tenía al tiempo de perderse*. En este artículo coexisten las normas causales con la regla *res perit domino*. Precisamente, por la existencia de estas normas causales en dicho artículo, si que cabría la posibilidad de ampliar este artículo al dolo, entendiéndose como *la destrucción voluntaria de la cosa por el comprador, tanto si conoce como si desconoce el vicio en el momento de destrucción*.

Si el comprador destruye la cosa dolosamente, habrá de aplicarse los arts. 1488, 1101 y 1102 CC; si ignora el vicio y lo descubre en la destrucción, el art. 1448 CC; y si la destrucción es parcial, los arts. 1487 y 1488 CC.

---

<sup>49</sup> STS 5288/2016, de 30 de noviembre de 2016. N° resolución: 716/2016. N° recurso: 2559/2014. Ponente: Pedro Jose Vela Torres.

La consecuencia de esta acción, según el art. 1295.1 CC, es la restitución de prestaciones: el comprador devuelve la cosa objeto del contrato y sus frutos<sup>50</sup>, y el vendedor restituye el precio recibido por ella, con los intereses y los gastos. Sólo el vendedor doloso está obligado a la indemnización de daños y perjuicios.

El comprador debe restituir todas aquellas accesiones cuya adquisición hubiera correspondido al vendedor (art. 353 CC) y la devolución de aquellos frutos percibidos y dejados de percibir por culpa del comprador desde el momento de perfección del contrato (art. 1295.1 CC). Su finalidad no sólo es la destrucción de la falta de equivalencia, sino la recuperación económica de las partes. La decisión vendrá determinada por la utilidad que presente la cosa. La doctrina suele aceptar la posibilidad de que los frutos se compensen con los intereses del precio, pero es una cuestión que no aparece en la doctrina española, sino que responde a una práctica jurisprudencial francesa. Entendemos que no puede darse la compensación de forma automática, sino que es necesaria una previa liquidación de la valoración de los frutos.

El vendedor, por su parte, tiene que devolver el precio recibido con sus intereses. El art. 1486.1 CC hace referencia a la restitución, junto al precio, *de los gastos que pagó*. Estos gastos tienen dos acepciones: como gastos del contrato en sí, o una acepción más amplia; esta última es la que toma nuestro Código Civil. Por ejemplo, se incluirían los gastos del contrato y los de conservación y mejora de la cosa. Por tanto, en el saneamiento por evicción, el abono de gastos forma parte de la indemnización de daños y perjuicios, tanto de buena como de mala fe. El vendedor de buena fe tiene que pagar el precio pagado, y su mayor valor debido a caso fortuito y el incrementado por los gastos necesarios y mejores útiles; es decir, alcanza la plus valía. Los gastos sólo se abonan si significan un efectivo aumento de valor, no en el caso de los desembolsos mal invertidos.

La rescisión determina la destrucción retroactiva del contrato y sólo podrá ser dictada por un juez, en virtud de su sentencia se creará la nueva situación jurídica.

## **7.2. Acción estimatoria o "quantum minoris".**

Su fundamento es el mismo que el de acción estimatoria; y supone el mantenimiento del contrato aunque adecuado su resultado económico real al de los contratos onerosos mediante una rebaja

---

<sup>50</sup> Aunque no se mencionan los gravámenes, la aplicación del art. 1520 CC por vía analógica dice que el comprador, antes de devolver la cosa al vendedor, deberá levantar las cargas constituidas sobre él.

en el precio y desapareciendo el perjuicio económico para el comprador, es decir, el vendedor devolverá todo aquello en los que se haya enriquecido.

Esta acción es posible porque la aparición de un vicio no es un defecto estructural, sino funcional, y permite que el contrato recupere su resultado económico habitual. El vendedor debe restituir aquella parte del precio que el comprador pagó indebidamente a la vista de los defectos de la cosa.

La estimación es una disminución proporcional del precio efectivamente pagado; la cuantificación debe hacerse en primer lugar según los parámetros fijados en el contrato; a falta de estos, con la referencia del mayor precio en el mercado de aquellos objetos de idénticas características; y, en última instancia, *a juicio de peritos* - entendiendo esto no en sentido literal, sino como criterio de carácter objetivo -. Sin embargo, la decisión sobre la cantidad a devolver es del juez y no es vinculante la opinión de los peritos.

La devolución de una parte proporcional no tiene nada que ver con la indemnización del interés porque el saneamiento no es una forma de responsabilidad, así lo expresa la sentencia del Tribunal Supremo de 14 de junio de 1996<sup>51</sup>. El comprador no debe dichos intereses porque al percibir los frutos, se entiende que estos son de utilidad.

*Si se ejercita la acción "quanti minoris", no se puede obtener más que una reducción o rebaja en el precio, no una indemnización de daños y perjuicios complementaria. Esta acción indemnizatoria la reserva única y exclusivamente el art. 1486 C.c. para cuando se ejercite la acción redhibitoria, y así expresamente lo dice.*

Sin embargo, la doctrina ha avanzado en este sentido, pues la sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba de 3 de julio de 2000, menciona lo siguiente respecto a la acción *quanti minoris*<sup>52</sup>.

*Presupone que el contrato relacionante se conserva, si bien se acomoda JURISPRUDENCIA 5 a la realidad al modificarse el precio por la concurrencia de las circunstancias determinantes referenciales, tendiendo a una minoración de aquel o, como dice el art. 1484, " rebajar una cantidad proporcional del precio, a juicio de peritos", lo que quiere decir que partiendo, no del valor actual de la cosa, sino del precio que se pagó, habrá de descontarse del mismo la parte que corresponde al deterioro del total de la cosa representa el vicio o defecto. Es decir que aún cuando la perspectiva clásica de la actio quanti minoris considere a la misma como un supuesto de responsabilidad contractual, afirmándose el carácter indemnizatorio de la obligación de saneamiento ( TS s. 13-2-89 ) sin embargo más recientemente parece distinguir la jurisprudencia entre saneamiento y la indemnización afirmándose que son acciones distintas aunque compatibles ( ss T.S. 26-5-90, 1-3-91 ),*

---

<sup>51</sup> STS 3657/1996, de 14 de junio de 1996. N° resolución: 0/1996. N° recurso: 2919/1992. Ponente: Pedro González Poveda.

<sup>52</sup> SAP Córdoba 1073/2000, de 3 de julio de 2000. N° resolución: 196/2000. N° recurso: 189/2000. Ponente: Juan Ramón Berdugo Gómez de la Torre.

*debiéndose valorar el precio de la cosa vendida en el momento de la entrega con el vicio y aún pretender la reparación de todos los daños, pues la acción no tiene finalidad indemnizatoria sino de restablecimiento y equivalencia contractual, pues no tiene sentido que el comprador pretenda la cosa como nueva(reparación extraordinaria) sino el justo precio que debió haber pagado al comprador por la misma, tal como se caracteriza textualmente la acción en el art. 1486 cc que habla de " rebaja proporcional del precio" y en relación con el carácter restitutorio de las acciones edilicias por vicios ocultos en el derecho romano ((Digesto 19-1-6-4) y los antecedentes del código art 1408 Proyecto de García Goyena ( s. T. Superior de Justicia de Navarra de 28-4-92 )*

### **7.3. La acción de indemnización por daños y perjuicios.**

Tal y como menciona el art. 1486.2 CC, junto a las acciones edilicias, el comprador puede instar la indemnización por daños y perjuicios en los supuestos en los que el vendedor actúe de mala fe. No es una acción propia del saneamiento sino la acción general de responsabilidad contractual. Aparece en numerosa jurisprudencia del Tribunal Supremo, como la de fecha 11 de junio de 2002<sup>53</sup>, o de fecha 19 de septiembre de 1988<sup>54</sup>.

Aunque los términos del art. 1486.2 CC parecen hacer referencia a rescisión únicamente, esto no tiene sentido; porque debido a los distintos presupuestos y finalidades de las acciones, hay compatibilidad clara entre la acción redhibitoria y esta acción de indemnización para el ejercicio simultáneo, e incluso el ejercicio de la acción de daños sin previa interposición de las acciones redhibitorias.

Se aplica el régimen propio de la acción de indemnización por daños y perjuicios del art. 1101 CC y ss, con especial importancia en el cómputo de plazos.

### **7.4. Distinción entre acciones edilicias y anulación por error.**

<sup>55</sup>La distinción debemos hacerla respecto al supuesto de hecho, en términos de exclusión.

El supuesto de hecho de las acciones edilicias es la presencia de un defecto en la cosa vendida que la hiciera impropia de su destino normal - un vicio -; mientras que el supuesto de hecho de la

---

<sup>53</sup> STS 4229/2002, de 11 de junio de 2002. N° resolución: 562/2002. N° recurso: 39/73/1996. Ponente: Román García Varela.

<sup>54</sup> STS 9438/1988, de 19 de septiembre de 1988. Ponente: Jesús Marina González Pardo.

<sup>55</sup> DE VERDA Y BEAMONTE, J. R. "Saneamiento por vicios ocultos", Aranzadi (Thomson Reuters), Navarra, 2009, pp. 49 y ss.

acción de anulación por error es *únicamente* la ausencia en la cosa de una cualidad, que la hiciera impropia para el destinado especial determinado en el contrato.

Por tanto, el comprador pierde la facultad de impugnar la validez del contrato cuando el error es la consecuencia de la existencia de un vicio en la cosa vendida (aun siendo este error esencial) y sólo podría ejercer las acciones edilicias.

Sin embargo, esta solución no es satisfactoria porque restringe el ámbito de aplicación del art. 1266 CC sobre el error como causa de invalidez sobre cualquier cualidad de la cosa porque habla de que el error recaiga sobre una cualidad determinante de la prestación del consentimiento, pero no que impida destinar la cosa al uso previsto por las partes. Lo realmente determinante para esta teoría es si la cualidad fue determinante o no en la prestación del consentimiento.

Además, esta teoría perjudica al comprador que destina dicho objeto a un uso normal, frente al que lo hace para un uso especial determinado en el contrato.

Habría que estar a las circunstancias concretas del caso para determinar la diferencia entre ambas acciones, tal y como determina la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de enero de 2013<sup>56</sup>.

*Por lo demás, como se declara en la jurisprudencia de esta Sala, la validez de la compraventa está sujeta al necesario estudio de las circunstancias del caso y a la consiguiente interpretación del contrato celebrado; de ahí que pueda presentarse una excepción a la misma con el posible vicio del consentimiento que articule la defensa del comprador en la medida en que en el propósito negocial, o en la intención realmente querida por el contratante, la titularidad plena del vendedor sobre el objeto de la compraventa haya constituido un presupuesto esencial de la misma, dando lugar, en su caso, a una acción de anulación por error sustancial y excusable.*

En cuanto a la compatibilidad entre ambos tipos de acciones, una concepción estricta de la doctrina del error sólo permitiría simultáneamente ambas acciones en un número muy reducido de casos porque ya hemos mencionado que el error relevante es aquel que recae sobre las cualidades esenciales, y sólo ante una diferencia radical entre lo que el comprador creía haber adquirido y lo realmente adquirido, nos encontraríamos ante el supuesto.

Para ampliar el ámbito de aplicación del error, se toma un concepto amplio de error, que es muy próximo al concepto de defecto oculto.

Por último, en el caso de solapamiento entre ambos supuestos (arts. 1266 y 1484 del Código civil), y dada su gran similitud, la gran mayoría de la doctrina apela a la aplicación de la ley

---

<sup>56</sup> STS 1153/2013, de 15 de enero de 2013. N.º recurso: 1578/2009. N.º resolución: 827/2012. Ponente: Francisco Javier Orduña Moreno.

especial en detrimento de la ley general<sup>57</sup>. Por tanto, se deben optar por las acciones edilicias en lugar de las acciones generales, por entender que estas persiguen reforzar la seguridad del tráfico estableciendo plazos más reducidos.

### **7.5. Distinción entre acciones edilicias y acciones de incumplimiento.**

También debemos explicar la relación entre ambos tipos de acciones en términos de exclusión sobre los tipos de defectos. Esto, que parece sencillo, se tornará difícil en la práctica por la tendencia de los códigos de tomar una perspectiva estrictamente funcional de ambos conceptos, que en ocasiones se refiere indistintamente a vicios y defectos de calidad como aquellas incidencias que supongan una afectación funcional de la cosa.

Los defectos que hacen la cosa impropia para su uso habitual son vicios y dan lugar al ejercicio de acciones edilicias; mientras que aquellos defectos que la hacen inútil para un uso especialmente previsto en el contrato son faltas de conformidad y se pueden ejercitar contra ellos las acciones generales de incumplimiento.

Podemos observar que la voluntad de los contratantes puede transformar en vicio lo que, desde el punto de vista objetivo, no es más que un defecto de calidad, y viceversa; lo que desdibuja las fronteras entre ambos conceptos.

La tesis parte de la idea del vendedor no entrega lo debido si al bien le falta una cualidad expresamente convenida por las partes; pero sí que lo hace si lo entregado tiene un vicio en sentido conceptual. Pero esto resulta difícil de explicar porque no se entiende que deba entregar una cosa con unas cualidades que no han sido objeto de especial previsión; pero no con aquellas que se presuponen implícitas en la cosa.

A esto hay que añadir que, según esta tesis, el comprador obtiene menor tutela ante el defecto que hace la cosa inútil para el destino habitual que para el uso específico; ante el vicio, el comprador puede ejercitar una rebaja del precio o la rescisión del contrato y todo ello en el plazo de seis meses (art. 1490 CC), pero ante la falta de conformidad puede ejercitar las acciones

---

<sup>57</sup> FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, E , "La prestación legal de garantía en las ventas de consumo". Universidad de Cantabria, p. 94.

generales de incumplimiento (arts. 1101 y 1124 CC) y su plazo de prescripción será de quince años.

Tal y como menciona la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 2008<sup>58</sup>:

*No sólo no existe incompatibilidad entre las acciones de saneamiento y las generales derivadas del incumplimiento contractual, sino que incluso aquéllas son una manifestación concreta de estas últimas.*

Como conclusión, existe compatibilidad entre las acciones edilicias, las acciones generales de incumplimiento y las acciones de nulidad. Así lo determina la sentencia de la Audiencia Provincial de Guadalajara de 14 de diciembre de 2006<sup>59</sup>.

*Ahora bien, ante el breve plazo de caducidad dispuesto en el artículo 1490 para el ejercicio de estas acciones que, en el ámbito de la compraventa mercantil, se acentúa en virtud de lo regulado en el artículo 342 del Código de Comercio, tanto la doctrina como la Jurisprudencia vienen esforzándose en la búsqueda de razones jurídicas que permitan superar la insatisfactoria solución que proporciona el citado principio de especialidad. Así el Tribunal Supremo, no sin vacilaciones, ha llegado a declarar la compatibilidad de las tres acciones antes indicadas; en este sentido puede citarse la Sentencia de 3 febrero 1986 (RJ 1986\409) que, a su vez, se apoya en las Sentencias de dicho Tribunal de 6 mayo 1911, 1 julio 1947 (RJ 1947\927), 20 febrero y 3 abril 1981 (RJ 1981\1007 y RJ 1981\1478), 20 marzo y 1 junio 1982 (RJ 1982\1500 y RJ 1982\3401), 19 diciembre 1984 (RJ 1984\6134), 19 abril 1928, 6 junio 1953 (RJ 1953\1658) y 4 enero 1982 (RJ 1982\179).*

---

<sup>58</sup> STS 5357/2008, de 29 de septiembre de 2009. N° resolución: 859/2008. N° recurso: 3861/2001. Ponente: Antonio Salas Carceller.

<sup>59</sup> SAP Guadalajara 412/2006, de 14 de diciembre de 2006. N° resolución: 259/2006. N° recurso: 318/2016. Ponente: Isabel Serrano Frías.

## 8. EFECTOS EN LA LEY GENERAL PARA LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS.

El artículo 51 de la Constitución española es aquel que contiene el mandato a los poderes públicos de garantizar y promover determinados intereses de los consumidores, aunque contemplados como intereses colectivos de una comunidad social, y no desde una perspectiva individual. Este artículo supuso el reconocimiento de la existencia de una serie de intereses propios de los consumidores y el respaldo jurídico al más alto nivel.

Por ello aparece el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios, que fue publicado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre (LGDCU). En él se contendrán disposiciones especiales sobre las obligaciones del vendedor, concretamente sobre el saneamiento por vicios ocultos.

El 7 de julio de 1999 entra en vigor la Directiva 1999/44/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de mayo de 1999 sobre algunos aspectos de la venta y las garantías de los bienes de consumo para armonizar el derecho de todos los estados miembros. La ley anteriormente mencionada responde a la necesidad de incorporar dicha directiva a nuestro derecho estatal.

Como crítica a esta ley<sup>60</sup>, cabe decir que la incorporación de esta directiva a nuestro derecho podía haberse realizado mediante la reforma de la materia de la compraventa del Código Civil, modernizando el régimen de compraventa e incluso según determinados autores<sup>61</sup>, toda la disciplina codificada del incumplimiento de las obligaciones.

Por tanto, el legislador español optó por la peor de las soluciones posibles, manteniendo intacto el régimen de la compraventa del Código Civil.

Para el desarrollo legislativo del artículo 51 CE, configurando los principios que en él se recogen como derechos subjetivos alegables ante la jurisdicción ordinaria, nos encontramos con el art. 8 LGDCU, que establece los derechos básicos de consumidores y usuarios. Entre ellos destacan los apartados b) *la protección de sus legítimos intereses económicos y sociales; en particular frente a las prácticas comerciales desleales y la inclusión de cláusulas abusivas en los contratos* y c) *la indemnización de los daños y la reparación de los perjuicios sufridos*.

Debemos acudir al Libro II llamado "Contratos y Garantías", en los Títulos I "Contratos con los consumidores y usuarios" y V "Garantías y servicios posventa", durante sus cuatro Capítulos (I, II, III y IV) de la LDCU.

---

<sup>60</sup> ORDÁS ALONSO, M, "Aliud pro alio, saneamiento por vicios ocultos y compraventa de productos de consumo", Aranzadi (Thomson Reuters), Navarra, 2009, p. 18.

<sup>61</sup> MORALES MORENO, "Adaptación del Código Civil al Derecho europeo: la compraventa", 2002, p. 14.



## 8.1. Título I "Contratos con los Consumidores y Usuarios".

Se introduce la función de protección de los consumidores como *una de las claves de la sociedad moderna e industrial en que vivimos, calificada precisamente como sociedad de consumo*, mencionando la gran amplitud y complejidad del ámbito de consumo; pues precisamente una de las características de la protección de los consumidores es su carácter pluridisciplinar.

Esto es un extracto de una sentencia del Tribunal Supremo, a fecha 8 de septiembre de 2014<sup>62</sup> sobre el contexto interpretativo en los derechos de usuarios y consumidores.

*En la actualidad, conforme al desenvolvimiento social, económico y cultural y, particularmente, desde un claro impulso de actuaciones judiciales, tanto nacionales como europeas, se está asistiendo a un proceso de reforzamiento de los derechos de los consumidores y usuarios. La impronta del control de transparencia, como una plasmación del principio de transparencia real, implícita en el marco general del control de abusividad, constituye una buena prueba de lo afirmado, así como de la conveniencia de seguir afinando el fundamento técnico que sustenta su correcta aplicación.*

*En esta línea, la doctrina jurisprudencial de esta Sala (SSTS de 18 de junio de 2012 , núm. 406/2012), de 15 de enero de 2013 , núm. 827/2012 , de 17 y 18 de enero de 2013 , núms. 820/2012 y 822/2012 , respectivamente, de 18 de noviembre de 2013, núm. 638/2013 y de 30 de junio de 2014, núm. 333/2014 , entre otras), conforme al acervo y el peso de la formación del Derecho contractual europeo, a tenor de sus principales textos de armonización, ya ha advertido de la profundidad de este proceso a raíz de su conexión con el desenvolvimiento mismo de las Directrices de orden público económico, como principios jurídicos generales que deben informar el desarrollo de nuestro Derecho contractual.*

Existe una profunda interrelación entre la política de consumo y el resto de políticas planificadas y ejecutadas por los poderes públicos, mostrando un carácter horizontal de la protección de los consumidores que ya se vio reflejado en el art. 153.2 del Tratado de la Comunidad Europea. Esta horizontalidad también se puede observar en la Conferencia Sectorial de Consumo (art. 40 LGDCU), el máximo órgano de cooperación institucional del Estado con las Comunidades Autónomas.

En cuanto al ámbito de protección, habrá que distinguir entre la protección indirecta, que alcanza todo el hacer de los poderes públicos; y la protección directa, que consiste en la atribución de derechos concretos a favor del consumidor y que está constituido por la protección de sus intereses económicos.

En la Unión Europea es prioritario proteger los intereses de los consumidores, suprimiendo las barreras al comercio entre los Estados miembros para conseguir un auténtico Mercado interior. Hay tres modelos en la Unión Europea de organización de la normativa protectora del

---

<sup>62</sup> STS 3903/2014, de 8 de septiembre de 2014. N° resolución: 464/2014. N° recurso: 1217/2003. Ponente: Francisco Javier Orduña Moreno.

consumidor: contención de toda la normativa en un única norma, como es el caso del *Code de la Consommation* francés; existencia de una ley general de defensa de los consumidores y usuarios y leyes específicas de cada sector concreto, como es nuestro caso; y diseminación de toda la normativa a través de numerosas leyes especiales.

El Derecho estatal español sobre protección de consumidores se caracterizaba por la existencia de una ley general, la Ley 26/1984, de 16 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y varias leyes específicas que incorporaban Directivas comunitarias al Derecho interno, como la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, la Ley Reguladora del Contrato de Aparcamiento de Vehículos, la Ley de Horarios Comerciales, etc.

El 30 de noviembre de 2007 se publicó el Real Decreto Legislativo 1/2007, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. A ella se añaden otras leyes, como la Ley 43/2007 de protección de los consumidores en la contratación de bienes con oferta de restitución del precio, el Real Decreto 231/2008 que regula el Sistema Arbitral de Consumo, la Ley 2/2009 de contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y la Ley 29/2009 de modificación del régimen legal de la competencia desleal y de la publicidad.

## **8.2. Título V: "Garantías y servicios posventa".**

Lo contenido en este título son distintos aspectos en la protección del consumidor y usuario en las ventas de productos de consumo. Los artículos que nos interesan son los siguientes:

Los arts. 111 a 124 LGDCU regulan la obligación del vendedor de entregar al comprador un producto conforme al contrato y la responsabilidad del sujeto por falta de conformidad (*garantía legal*). Constituyen el régimen contractual de responsabilidad del vendedor (obligación de entrega), regulando los requisitos de conformidad, los derechos del consumidor, los plazos de la responsabilidad, la "acción directa" o la "acción de regreso o repetición".

Dice el art. 114 LGDCU lo siguiente sobre la obligación del vendedor

*El vendedor está obligado a entregar al consumidor y usuario productos que sean conformes con el contrato, respondiendo frente a él de cualquier falta de conformidad que exista en el momento de la entrega del producto.*

Los arts. 125 y 126 LGDCU hablan de la *garantía comercial adicional*, que asegura al consumidor una información mínima sobre determinados aspectos de la protección de los consumidores para

su comprensión; y el art. 127 LGDCU trata de la reparación y servicios posventa. Este último artículo tiene su importancia por su proyección transversal, ya que constituyen deberes del vendedor o productor base para las relaciones jurídicas autónomas entre el consumidor y el responsable del servicio técnico, y a la vez son instrumentos para el correcto cumplimiento de las obligaciones derivadas de la garantía legal y comercial.

### **8.3.    Ámbito de aplicación.**

El ámbito de aplicación de este título, según el art. 115.1 TRDCU, abarca los *contratos de compraventa de productos* y *los contratos de suministro de productos que hayan de producirse o fabricarse*. Es decir, aquellos contratos con consumidores y usuarios que tienen por finalidad la adquisición de productos de consumo, con una amplia concepción del *contrato de compraventa* (dado que la ley española no puede restringir el ámbito de aplicación de la Directiva europea 1999/44/CE). Por tanto, se incluyen aquellos que también son objeto del saneamiento por vicios ocultos. Este régimen no se va a extender a los contratos entre empresarios, ni a las ventas entre consumidores. Sí que se incluyen los contratos de suministro de productos que han de producirse o fabricarse; así como los contratos de permuta, de suministro y de obras.

Se excluyen las adquisiciones de productos adquiridos en venta judicial, adquisiciones de productos de segunda mano en subasta administrativa, agua o gas no envasados para su venta en volumen delimitado, electricidad, donación o contrato gratuito. Esto aparece en el art. 115.2 TRDCU. Todas estas compraventas que aparecen excluidas, se someterán al régimen de los Códigos Civil y de Comercio; concretamente por la compraventa de bienes inmuebles del Código civil.

En cuanto al ámbito de aplicación subjetivo, y como breve repaso, los arts. 3 y 4 LGDCU definen respectivamente los conceptos de consumidor y empresario (vendedor profesional) para marcar el ámbito de aplicación antes mencionado y excluir determinados supuestos de la responsabilidad del empresario.

*Los consumidores son las personas físicas o jurídicas que actúan en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional.*

*El empresario es toda persona física o jurídica que actúa en el marco de su actividad empresarial o profesional, ya sea pública o privada.*

En cuanto a la definición de consumidor, podemos ver como se adapta nuestro ordenamiento jurídico a las exigencias comunitarias, pero respetando la peculiaridad de nuestro derecho por la introducción de persona jurídica como consumidor o usuario. El consumidor legitimado frente al vendedor será el comprador, con independencia de quien utilice o disfrute el bien objeto del contrato. La definición de consumidor – y su evolución en distintas normas legales – aparece en la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de enero de 2017<sup>63</sup>.

*Este concepto procede de las definiciones contenidas en las directivas cuyas leyes de transposición se refunden en el TRLGCU y también en algunas otras directivas cuyas leyes de transposición han quedado al margen del texto de 2007. En cuanto a las directivas cuya transposición ha quedado refundida por el RD Legislativo 1/2007, coinciden la Directiva 85/577 (ventas fuera de establecimiento, art. 2), la Directiva 93/13 (cláusulas abusivas, art. 2.b), la Directiva 97/7 (contratos a distancia, art. 2.2) y la Directiva 99/44 (garantías en las ventas de consumo, art. 1.2.a) en que consumidor es "toda persona física que actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional", con ligeras variantes de redacción entre ellas.*

*»En cuanto a las directivas cuyas transposiciones se encuentran fuera del TRLGCU, la idea se reitera invariablemente, al aludir todas a la "persona física" (ninguna directiva de consumo contempla las personas jurídicas en su ámbito) que actúe con un fin o propósito "ajeno a su actividad comercial o profesional" (Directiva 98/6 sobre indicación de precios, art. 2.e; Directiva 2002/65 sobre comercialización a distancia de servicios financieros, art. 2.d; Directiva 2008/48 sobre crédito al consumo, art. 1.2.a) o "a su actividad económica, negocio o profesión" (Directiva 2000/31 sobre comercio electrónico, art. 2.e) o a "su actividad económica, negocio, oficio o profesión" (Directiva 2005/29 sobre prácticas comerciales desleales, art. 2.a). Mención esta última que, como ya hemos visto, es la misma que utiliza en su art. 2.f la Directiva 2008/122 sobre contratos de aprovechamiento por turno, que sustituyó a la Directiva 94/47/CE.*

*»En otras normas internacionales o comunitarias, que están o han estado en vigor en España, se adopta una noción similar. Así, el Reglamento 44/2001 del Consejo UE, de 22 diciembre 2000, sobre competencia judicial en materia civil y mercantil, introdujo un foro de competencia especial en su art. 15.1 para "contratos celebrados por una persona, el consumidor, para un uso que pudiere considerarse ajeno a su actividad profesional". Concepto que reitera el art. 17.1 del Reglamento (UE) n.º 1215/2012, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil. A su vez, el Reglamento 593/2008, de 17 de junio, del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales contempla también en su art. 6 los "contratos de consumo", entendidos como los celebrados "por una persona física para un uso que pueda considerarse ajeno a su actividad comercial o profesional (el consumidor) con otra persona (el profesional) que actúe en ejercicio de su actividad comercial o profesional.*

---

<sup>63</sup> STS 17/2017, de 16 de enero de 2017. N.º recurso: 2718/2014. N.º resolución: 16/2017. Ponente: Pedro José Vela Torres.

Además del vendedor y el consumidor, hay otros sujetos a los que se aplica el régimen de garantías en la venta de bienes de consumo, como el proveedor - empresario que suministra o distribuye productos en el mercado, cualquiera que sea el título o contrato en virtud del cual realice dicha distribución, art. 7 -, el productor del producto, el *responsable de la falta de conformidad*, que es el sujeto pasivo de la acción de repetición (art. 124 LGDCU) o el *garante*.

Una vez hemos definido ambas figuras, hay que decir que el vendedor responde frente al comprador - salvo determinados supuestos -, sin perjuicio de que más tarde pueda este ir contra el responsable de la falta de conformidad que ya mencionábamos en el art. 124 LGDCU.

#### **8.4. Régimen de responsabilidad.**

El régimen de responsabilidad del vendedor por incumplimiento de la obligación de entrega gira en torno al concepto de falta de conformidad del producto con el contrato. Se trata de una responsabilidad objetiva y obligatoria, que dependerá de la circunstancia de que lo entregado por el vendedor no se ajuste a la prestación debida en virtud del contrato.

La nueva construcción del régimen de responsabilidad sobre el concepto de objetividad aparece en la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 2014<sup>64</sup>.

*La protección de los consumidores se produce mediante la introducción, con mayor o menor amplitud, de una imputación objetiva de la responsabilidad derivada de los daños que se produzcan con ocasión del consumo, razón por la cual el artículo 28 opta por una responsabilidad objetiva que permite cubrir en principio todos los daños producidos por determinados bienes y servicios, y así se ha dicho en alguna sentencia de esta Sala, como la de 5 de octubre de 1999 en la que, aplicando al caso el artículo 28 LGDCU, concluye lo siguiente: "Consecuencia de todo ello, es que la responsabilidad objetiva es ajena a la cuestión de la culpa y es esencial la del nexo causal. Las sentencias de instancia declaran acreditado el nexo causal y no aceptan la existencia de culpa; al desestimar la demanda incurrir en el error de atribuir a la culpa una eficacia decisiva en un temaque, como se ha insistido, es de responsabilidad objetiva".*

Este principio de conformidad del bien con el contrato constituye el eje central de la regulación de las garantías en la venta de bienes de consumo.

---

<sup>64</sup> STS 1911/2014, de 21 de mayo de 2014. N.º recurso: 409/2012. N.º resolución: 244/2014. Ponente: Jose Antonio Seijas Quintana.

Sin embargo, deben concurrir una serie de presupuestos más allá de la falta de conformidad, como será la existencia de esta falta de conformidad *en el momento de entrega* del producto, que *el consumidor desconozca la existencia* de esta falta, que *el vendedor no responderá cuando la falta de conformidad tenga origen en materiales suministrados por el consumidor* y si la responsabilidad del vendedor *ha dependido de otros presupuestos*.

Tal y como menciona el art. 123.1 LGDCU, esta responsabilidad está limitada temporalmente, *el vendedor responde por las faltas de conformidad que se manifiesten en el plazo de dos años desde la entrega*. La entrega debe entenderse desde que el consumidor toma posesión material del producto. Además, el art. 123.2 LGDCU añade que *salvo prueba en contrario, la entrega se entiende realizada en el día en que figure en la factura o tique de compra o en el albarán de la entrega correspondiente*. Este plazo puede reducirse porque tal y como admite el art. 123.1 TRDCU para las adquisiciones de productos de segunda mano, se permite que las partes pacten un plazo de responsabilidad menor, aunque nunca inferior a un año.

Todo esto aparece en la sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de 7 de septiembre de 2017<sup>65</sup>.

*En el artículo 123, del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, se establece: 1. El vendedor responde de las faltas de conformidad que se manifiesten en un plazo de dos años desde la entrega. En los productos de segunda mano, el vendedor y el consumidor y usuario podrán pactar un plazo menor, que no podrá ser inferior a un año desde la entrega. Salvo prueba en contrario, se presumirá que las faltas de conformidad que se manifiesten en los seis meses posteriores a la entrega del producto, sea éste nuevo o de segunda mano, ya existían cuando la cosa se entregó, excepto cuando esta presunción sea incompatible con la naturaleza del producto o la índole de la falta de conformidad, y en el artículo 117 se dispone: El ejercicio de las acciones que contempla este título será incompatible con el ejercicio de las acciones derivadas del saneamiento por vicios ocultos de la compraventa. En todo caso, el consumidor y usuario tendrá derecho, de acuerdo con la legislación civil y mercantil, a ser indemnizado por los daños y perjuicios derivados de la falta de conformidad.*

### **8.5. Falta de conformidad.**

El término legal "falta de conformidad" abarca tanto los vicios ocultos en el producto, al estilo del art. 1484 CC (que es la parte que nos interesa), como cualquier tipo de defecto, de calidad, cantidad, etc. Podemos observar que se trata de un concepto próximo a la idea que maneja

---

<sup>65</sup> SAP Murcia 1895/2017, de 7 de septiembre de 2017. N° recurso: 613/2017. N° resolución: 519/2017. Ponente: Juan Martínez Pérez.

nuestro Código civil de la obligación de entrega del vendedor, entendiendo el cumplimiento como la plena correspondencia entre la prestación ejecutada y lo acordado por las partes; mientras que el incumplimiento o el cumplimiento defectuoso es la divergencia entre ellos.

Se incluye, aunque la LGDCU no lo disponga expresamente, la falta de conformidad cuando el bien vendido no ha sido embalado o envasado, o lo ha sido pero de manera defectuosa. Pero la falta de conformidad no incluye cualquier tipo de incumplimiento, porque, por ejemplo, se necesita que el producto haya sido entregado (la obligación de entrega del bien es diferente a la que obliga al vendedor a que el bien entregado sea conforme al contrato); excluyendo supuestos de no prestación, supuestos de cumplimiento tardío o supuestos de entrega de un producto sobre el que existe un mejor derecho de tercero no previsto en el contrato. La doctrina también se plantea si los supuestos de vicios jurídicos (supuestos de pérdida de la cosa por evicción y gravámenes ocultos) pueden ser considerados faltas de conformidad, pero se niega esa posibilidad porque tienen un régimen jurídico propio.

Por tanto, los supuestos de falta de conformidad son más amplios que lo que conocíamos como vicios redhibitorios del art. 1484 CC, porque la falta de conformidad se va a hacer extensiva a cualquier defecto o falta de bien, aunque no incida en su utilidad.

Como ya hemos adelantado con la mención del art. 114 LGDCU, el vendedor está obligado a entregar un producto conforme con el contrato, adoptando el concepto anteriormente denominado como falta de conformidad.

Para el pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento contractual de la obligación de entrega por parte del vendedor, debemos tener en cuenta los pactos o previsiones específicos de las partes (que prevalecerán sobre los criterios del art. 116.1 TRDCU) y unos requisitos legales de conformidad sobre lo que parece objetivamente lógico y razonable.

Los supuestos de falta de conformidad se apoyan en la presunción *iuris tantum* de que *salvo prueba en contrario, se entenderá que los productos son conformes con el contrato, siempre que cumplan los requisitos* de los apartados a), b), c) y d) del art. 116.1 LGDCU. Incumbirá al vendedor la carga de demostrar que una o más de las características del bien del art. 116.1 LGDCU han sido excluidas por pacto.

Se trata de criterios aplicables *a falta de cláusulas contractuales concretas, así como cuando se aplique la cláusula de protección mínima*. Es decir, son supletorias al pacto, y basadas en la voluntad de las partes.

Los criterios legales de conformidad son los siguientes:

En primer lugar, hace referencia al *requisito de la correcta identificación del producto*, que es si se ajusta a la descripción realizada por el vendedor y las cualidades mostradas en la muestra, modelo, factura o albarán por el vendedor. El legislador ha tomado la compraventa sobre muestra, que es un forma de descripción del género objeto de venta, por su frecuencia; y aparece en el Código Civil en el art. 327 como una compraventa especial.

Aunque las opiniones en la doctrina no son unánimes, ambas exigencias - descripción del vendedor y cualidades mostradas - son de carácter alternativo, y no de carácter acumulativo. Esta modalidad de venta presenta dificultades probatorias por la identidad de la muestra exhibida por el vendedor y la que pretende hacer valer en caso de conflicto.

En segundo lugar, nos encontramos con el criterio objetivo del *requisito fundado en la funcionalidad objetiva del producto* es la aptitud del producto sobre los usos a los que ordinariamente se destinen los productos del mismo tipo. Este concepto no es ajeno a nuestra tradición jurídica, pues coincide con la interpretación del concepto tradicional de vicio oculto que aparece en el art. 1484 CC. Sin embargo, en este caso la falta de conformidad no está condicionada a que sea grave, aunque algunos autores no están de acuerdo con esta afirmación; la gravedad solo concretará el tipo de remedio de subsanación del mismo. Es aplicable tanto a los bienes nuevos como a los adquiridos de segunda mano. Este requisito, a diferencia de lo visto en el art. 1484 CC, no se basa tanto en el desequilibrio económico entre las partes producido por la falta de conformidad, sino en el criterio objetivo de las funciones propias de otros del mismo tipo.

El *requisito basado en la funcionalidad subjetiva del bien* valora los acuerdos entre las partes con relación al uso especial del objeto, procedente de la autonomía de voluntad, y debe ser distinto del uso ordinario de los productos del mismo tipo; es decir, es la situación en la que el comprador desea emplear el bien adquirido en un uso que no es el propio.

Requiere de la presencia de dos requisitos: que el consumidor haya puesto en conocimiento del vendedor en la celebración del contrato el uso especial requerido del bien, y que el vendedor haya admitido que el producto vendido es apto para el uso especial - consentimiento expreso o tácito -. Sin embargo, el precepto no indica la forma de comunicación para poner en



conocimiento del vendedor dicho uso especial, por lo que se admitirá la que se considere oportuna, sin perjuicio de la facilidad probatoria que este conlleve.

Además de los requisitos anteriormente mencionados del conocimiento del vendedor del uso especial y su consentimiento, se requiere que la comunicación se haya realizado *en el momento de la celebración del contrato*. Podemos entender esta fórmula como el momento de perfección del contrato y el vendedor acepta el uso, por lo que estaríamos ante un pacto entre las partes; pero si entendemos el momento de celebración como un momento posterior a la perfección del contrato, no se produciría falta de conformidad porque el vendedor entregó la cosa acordada.

De no indicarse nada al respecto, este tercer criterio no se aplicará.

*El requisito de la calidad y prestaciones habituales en el bien de acuerdo con su naturaleza y las declaraciones públicas del vendedor* es el que reviste mayor dificultad interpretativa, porque se refiere a las calidades y prestaciones del producto que el vendedor debe en virtud del contrato; es decir, la calidad y prestaciones habituales de un producto del mismo tipo que el comprador pueda esperar.

Para determinar las mismas debemos aplicar un doble criterio: un criterio puramente objetivo, que toma como referencia el tipo de producto y la calidad y prestaciones habituales de acuerdo con su naturaleza; y un criterio de integración entre el contenido del contrato y las declaraciones públicas del vendedor en relación con las características concretas del producto.

El primer criterio deberá tener en cuenta también las exigencias de la buena fe y de los usos, pero también teniendo en cuenta el art. 1167 del Código civil sobre la exigencia de entrega del vendedor de un bien de la calidad pactada (arts. 7 y 1258 del Código civil), y a falta de pacto, de una calidad media.

El segundo criterio traslada al ámbito de la conformidad el carácter vinculante de la oferta contractual y el art. 61.2 LGDCU y se basa en la protección de la confianza en el tráfico y de la buena fe. Cuando hacemos referencia a las declaraciones del vendedor, deben cumplir tres condiciones: que sean declaraciones públicas - sólo las declaraciones públicas tienen aptitud para generar efectos -, realizadas por el vendedor, productor o representante, y que hagan referencia a las características concretas de los productos. Se incluyen también las que tienen un destinatario indeterminado, la colectividad; y se refiere a la publicidad y el etiquetado.

Sin embargo, el art. 116.1 LGDCU enumera tres supuestos alternativos - y no acumulativos - en los que el vendedor no resulta obligado por las declaraciones públicas; como son el desconocimiento de la cuestión pública en cuestión - será cuando no provenga del propio vendedor y no conste en el etiquetado del bien -, la corrección de la declaración en el momento de celebración del contrato, y cuando la declaración pública no tuvo influencia en la compra del producto. En estos supuestos, la vinculación con el comprador puede resultar abusiva y más allá de lo razonable, por lo que se introduce esta quiebra al principio general de vinculatoriedad de las manifestaciones publicitarias.

Una vez determinados los criterios para imputar responsabilidad al vendedor por falta de conformidad, vemos que para que el vendedor responda ante el comprador no sólo es necesaria la falta de conformidad, sino que otro de los presupuestos será el desconocimiento por el consumidor de la falta de conformidad. Este ha de darse en el momento de celebración del contrato. El conocimiento efectivo se equipara a la situación en la que el consumidor no hubiera podido ignorar. Habrá de tomarse en cuenta no sólo el carácter de la falta de conformidad, sino también las condiciones subjetivas del comprador, como la diligencia exigible.

Hay que destacar dos supuestos que aparecen en el art. 116.3 LGDCU y que son supuestos de ausencia de responsabilidad del vendedor: que *el consumidor conociera la falta o no hubiera podido ignorarla en el momento de celebración del contrato* - tratándose de un conocimiento efectivo y a probar por el vendedor, se tendrá en cuenta a la hora de valorar la diligencia del comprador - , y que *la falta de conformidad tenga su origen en materiales suministrados por el consumidor y el usuarios* - aplicable al contrato de obra de bien mueble -.

El momento de valoración de la falta de conformidad será la entrega del bien, cuando el comprador adquiere la posesión y puede verificar sus condiciones.

#### **8.6. Posible aplicabilidad de las garantías de los usuarios y consumidores a los supuestos de vicios ocultos del Código civil.**

Sin embargo, y antes de mencionar en profundidad las garantías establecidas en la LGDCU, hay que ver qué relación guardan con el sistema específico de saneamiento de los vicios ocultos (arts.

1484 y ss del CC). La trasposición de la Directiva europea mediante ley especial ha dado lugar a numerosos problemas entre el régimen tradicional de vicios ocultos y las acciones de conformidad.

Como ya mencionábamos, ante la existencia de un vicio oculto, el comprador podía optar entre desistir el contrato (acción redhibitoria o resolutoria) o la rebaja proporcional del bien (acción estimatoria o quanti minoris); además de la exigencia de una indemnización de daños y perjuicios si el vendedor actuó de mala fe. Por tanto, ¿en una venta de bienes de consumo podría el consumidor ejercitar las acciones edilicias del Código civil?

El art. 117.1 LGDCU establece que *el ejercicio de las acciones que contempla este artículo será incompatible con el ejercicio de las acciones derivadas del saneamiento por vicios ocultos de la compraventa*. De su literalidad se deduce que el consumidor no puede ejercitarlas al mismo tiempo; pero una interpretación a contrario para dar a entender que el consumidor puede optar por unas o por otras.

Además, el art. 117 LGDCU sólo se refiere a dos tipos de acciones, las derivadas de vicios ocultos y la de indemnización de daños y perjuicios; por lo que no se declara ni la compatibilidad ni la incompatibilidad del resto de acciones que aparecen en el régimen general del art. 1101 y ss CC. Además, como ya veremos más adelante, la coincidencia entre los supuestos de cada una de las acciones es muy reducida; mientras que las acciones generales por incumplimiento requieren culpa del vendedor, las acciones por falta de conformidad le otorgan responsabilidad de carácter objetivo.

El régimen de saneamiento por vicios ocultos no es aplicable a las ventas de bienes de consumo, a los que se va a aplicar los arts. 114 y ss LGDCU y esta será también la opinión mayoritaria de la doctrina y en la jurisprudencia menor; aunque hay autores que achacan esta incompatibilidad a que no es posible el ejercicio simultáneo, pero si la aplicación de manera sucesiva en el tiempo.

Como conclusión, hay una incompatibilidad expresa en el art. 117 TRLGDCU y derivando de la aplicación del principio de especialidad, que dice que ante la posible aplicación de varias normas a un mismo supuesto de hecho, habrá de aplicarse la norma de contenido más específico; por lo que el régimen del Título IV desplazará al régimen de saneamiento del Código civil.

Ante la cuestión de si los vicios de contenido jurídico puedan ser considerados como supuestos de falta de conformidad, debemos negar esta posibilidad. No sólo porque, como ya hemos visto, el saneamiento cuenta con un régimen propio; sino porque los remedios para la falta de conformidad recogidos en la LGDCU no se corresponden con los supuestos de evicción.

Por ejemplo, ante la pérdida de la cosa, carece de cualquier sentido la reparación, sustitución o rebaja del precio y queda como único remedio la resolución del contrato. Si la pérdida de la cosa fuese por evicción no cabe el análisis de la conformidad, porque falta la propia cosa.

El propio art. 117 de la LGDCU también aclara sobre la compatibilidad entre las acciones por falta de conformidad y la indemnización por daños y perjuicios *en todo caso, el consumidor y el usuario tendrá derecho, de acuerdo con la legislación civil y mercantil, a ser indemnizado por los daños y perjuicios derivados de la falta de conformidad*. Podemos observar que sí que se da dicha compatibilidad.

### **8.7. Responsabilidad del vendedor: remedios.**

En cuanto al alcance de la responsabilidad del vendedor en aquellos supuestos en los que sí que corresponda, la falta de conformidad debe tratar de subsanarse, en primer lugar, con la reparación o sustitución del bien - *remedios primarios* -; y más tarde, con la rebaja del precio o la resolución del contrato - *remedios secundarios*, cuando la práctica de uno de los remedios primarios y la sucesiva de ambos ha resultado infructuosa -. Esto refleja el clásico principio del Derecho de Contratos por el cual la resolución del contrato es un remedio residual para los supuestos de incumplimiento relevante.

Estas acciones aparecen en el art. 118 LGDCU y suponen el tránsito del modelo de compraventa de cosa específica - totalmente inapropiado, debido a la hegemonía de la compraventa de cosa genérica - a un modelo que instaura un punto de equilibrio entre la satisfacción de los intereses del comprador y del vendedor; que simplifica la insatisfacción del comprador bajo un mismo régimen.

Entre los remedios del art. 118 existe una jerarquía, como ya mencionábamos, que obedece a una opción de política legislativa, dando relevancia al principio de conservación del negocio. Aparte de estos remedios específicos, el ordenamiento da la opción al comprador de ejercitar otras medidas como la acción de indemnización de daños y perjuicios por la falta de conformidad, u otras acciones en materia de incumplimiento o cumplimiento defectuoso.

Comenzaremos hablando de los remedios primarios, que son la reparación y la sustitución del bien; precisamente por revestir este carácter principal, el comprador deberá acudir a ellos de forma preferente para la subsanación de la falta.

La *opción del consumidor entre la reparación y la sustitución del producto* aparece en el art. 119.1 LGDCU y son dos derechos de ejercicio alternativo - en su caso, sucesivo -. Se atribuye esta función al comprador y no al vendedor; aunque es sin perjuicio del interés del vendedor, mediante el derecho de oposición del vendedor cuando la ejecución del remedio sea objetivamente imposible o desproporcionada. La comunicación al vendedor de la opción elegida determina el momento a partir del cual las partes deben atenerse al remedio. Además, si el remedio elegido es la sustitución, la comunicación determina el *dies a quo* por el que quedan suspendidos los plazos del art. 123.1 y 3 LGDCU - sobre el ejercicio del derecho de opción -. La comunicación al vendedor no presenta problemas cuando el consumidor lo ha comunicado personalmente, más dificultad tiene si se da entre ausentes; y como solución se da la aplicación por analogía del art. 1262 CC, por el que la comunicación se considera realizada cuando el vendedor la conociese o no pudiera ignorarla sin faltar a la buena fe. Por último, hay que destacar que dicha comunicación no debe confundirse con el deber del consumidor de informar al vendedor de la existencia de dicha falta en el plazo de dos meses desde que tuvo conocimiento de ella - art. 123.5 LGDCU -.

Hay *limitación del derecho del consumidor a elegir entre la reparación o sustitución del producto* precisamente por esta imposibilidad objetiva y desproporción a la hora de ejercer el remedio; es decir, pese a que se trata de una facultad del comprador, no es enteramente libre porque está condicionada por estos dos factores - posibilidad y proporcionalidad -. Sólo concurriendo alguna de estas dos opciones, podría el vendedor oponerse a su práctica e imponer el remedio primario alternativo, son alternativas y no acumulativas.

La *imposibilidad objetiva* es la concurrencia de circunstancias que hacen objetivamente imposible la puesta en práctica de la reparación o de la sustitución. No es una causa de exoneración, sino la exclusión de una determinada forma de cumplimiento. Decimos que es objetiva porque será de acuerdo a parámetros de naturaleza abstracta, y no por razones de índole personal del vendedor. La reparación será imposible cuando el vendedor no tenga la aptitud de reponer la falta de conformidad; mientras que la sustitución será imposible cuando la cosa específica no sea fungible o ante un bien de segunda mano. Puede ser originaria o sobrevenida (aunque la imposibilidad sobrevenida sólo será relevante si se presenta en el plazo entre el momento de la comunicación del consumidor del remedio elegido y un plazo razonable para practicarlo); y definitiva o transitoria. Esta última modalidad es aquella que cesa en un momento en que al vendedor aún le

resulta factible practicar el remedio elegido, por lo que el vendedor no puede oponerse y debe tratar de subsanar la falta con el remedio elegido.

La *desproporción del remedio elegido* es la confrontación entre coste para el vendedor de la práctica del remedio elegido y el coste del remedio primario alternativo. El art. 119.2 LGDCU dice se considera desproporcionada *la forma de saneamiento que, en comparación con la otra, imponga al vendedor costes que no sean razonables, teniendo en cuenta el valor que tendría el producto si no hubiera falta de conformidad y si la forma de saneamiento alternativa se pudiera realizar sin inconvenientes mayores para el consumidor y usuario*. Implica una actividad de comparación entre los remedios en atención a los costes para el vendedor. Dichos costes han de ser razonables, no lo serán si *son considerablemente más elevados que los gastos correspondientes a la otra forma de saneamiento*. Por tanto, no basta con que los gastos sean mayores a los del otro remedio, sino considerablemente más elevados y no resulten razonables con las circunstancias del caso.

La *reparación* es una obligación de hacer del vendedor consistente en la manipulación del mismo producto objeto de venta, y que tiene por finalidad corregirlos defectos o anomalías del mismo, consiguiendo su conformidad con el contrato. Se trata de una obligación de resultado y no de medios, cuyo contenido habrá que determinarse en cada uno de los casos, comprendiendo las operaciones necesarias para la puesta en conformidad del bien.

La *sustitución* es una prestación de dar consistente en la entrega al consumidor de otro producto conforme con el contrato. La entrega debe ser de un bien idéntico al que sufre la falta de conformidad, por lo que sólo puede darse en ventas de cosas genéricas y de cosa fungible. Puede tener carácter parcial si el objeto de la venta era un conjunto de productos y sólo algunos están afectados por la falta de conformidad. La Ley no se pronuncia sobre si el consumidor debe entregar de forma inmediata al vendedor el producto no conforme que va a ser sustituido, del art. 120 c) LGDCU sólo se deriva que dicha entrega no es un requisito necesario para la sustitución. Por tanto, entendemos que el vendedor tiene derecho a recuperar el producto (posible venta como saldo o en el mercado de ocasión o de productos de segunda mano), aunque no se pueda vincular la sustitución a la previa recuperación del producto.

El art. 120 a) y b) LGDCU establecen medidas de diligencia del vendedor en la forma de llevar a cabo la reparación y sustitución, concretamente *gratuitamente, en un plazo razonable y sin causar mayores inconvenientes al consumidor*.

La *gratuidad* de la reparación es debida a que el vendedor que entrega un producto no conforme incumple la obligación de entrega, y la reparación o sustitución no son más que remedios para alcanzar el correcto cumplimiento de la obligación y los gastos para alcanzar dicho objetivo deben ser de cuenta del vendedor. Por tanto, tanto si la reparación la lleva a cabo el propio vendedor o un tercero en su nombre, o si necesita peritaje, estos gastos correrán a cuenta del vendedor. Esta gratuidad no es un *numerus clausus*, sino que abarca todos los gastos necesarios realizados para subsanar la falta de conformidad de los productos con el contrato. Se incluyen específicamente los gastos de envío (art. 120 a) LGDCU - salvo los que sean superfluos y por tanto, innecesarios - y los gastos de mano de obra y materiales - que son más propios de la reparación que la sustitución, aunque también pueden darse -.

En cuanto al *plazo razonable*, dice el art. 120.b LGDCU que la reparación y sustitución deberán llevarse a cabo *en un tiempo razonable y habida cuenta de la naturaleza de los productos y de la finalidad que tuvieran para el consumidor y usuario*. Dado que la ley no fija un límite máximo y mínimo respecto a estos remedios porque las circunstancias son muy diversas y habrá que estar a cada caso concreto, estaremos a estos dos criterios: la naturaleza del producto, dependiendo de la complejidad técnica y de si se trata de un producto de uso corriente o en cambio, es de baja demanda; y la finalidad de los productos para el consumidor, cobrando especial importancia aquellos supuestos en los que la entrega está afectada por un término especial. Para el cómputo de este plazo razonable, estaremos al momento en el que el consumidor pone el producto a disposición del vendedor.

Por último, también se exige que se realice *sin mayores inconvenientes para el consumidor y usuario*; de nuevo atendiendo a la naturaleza y finalidad de los productos. Por inconveniente puede entenderse cualquier consecuencia negativa que se genere y que, dada su relevancia, no deba ser soportada por el comprador. Los inconvenientes menores deberán ser tolerados por el consumidor. De hecho, la reparación o sustitución que se demore más allá de un plazo razonable, constituirá un inconveniente para el consumidor; uniendo ambos requisitos.

Durante la reparación y sustitución se establece la *suspensión de los plazos* del art. 123 LGDCU para preservar los derechos del consumidor. Sin embargo, el art. 123 LGDCU hace referencia tanto al plazo de manifestación de la conformidad de dos años, como al plazo de presunción de que la falta de conformidad existía en el momento de entrega de seis meses, o el plazo de denuncia de vicios de dos meses. Parece que se refiere únicamente al plazo de dos años de falta de conformidad, y al de tres años para el ejercicio de los derechos del consumidor.

Se inicia la suspensión en la reparación cuando el consumidor pone a disposición del vendedor la cosa objeto de reparación, y en la sustitución desde el ejercicio de la opción por el consumidor. El *dies ad quem* de la suspensión del plazo llegará con la entrega al consumidor del bien reparado o nuevo. Finalizado el plazo de suspensión, se reanuda el cómputo del art. 123 LGDCU que antes mencionábamos.

Por último, cabe destacar la figura de la *garantía de la reparación*, que aparece en el art. 120. c LGDCU y que se trata de una medida de protección adicional en el caso de que el bien sometido a reparación se manifieste infructuosa porque la falta de conformidad se reitera. Por la dificultad de acreditar esta circunstancia y para aligerar la carga probatoria del consumidor, se instaura una presunción iuris tantum sobre si se reproducen los mismos defectos inicialmente manifestados. El comprador tiene los cuatro remedios a su disposición, incluyendo otra reparación con un plazo de garantía de seis meses.

Para comenzar a hablar de los remedios secundarios habrá que destacar, precisamente, su carácter residual respecto a los remedios primarios, tal y como menciona el art. 121 LGDCU sobre *la rebaja del precio y la resolución del contrato procederán, a elección del consumidor y usuario, cuando éste no pudiera exigir la reparación o sustitución del producto y en los casos en que éstas no se hubieran llevado a cabo en plazo razonable o sin mayores inconvenientes para el consumidor y usuario*. Esto no significa que no puedan operar directamente, sino que dependen de la viabilidad de la práctica de la reparación y sustitución, o en aquellos casos en los que la reparación o sustitución no se hubieran llevado a cabo en plazo razonable o sin mayores inconvenientes. Es decir, previamente a la práctica de los remedios subsidiarios, habrán de verificarse los presupuestos anteriormente mencionados en los remedios primarios.

Entre los remedios subsidiarios, el consumidor podrá optar por aquel que le resulte más satisfactorio. La única limitación es que *la resolución no procederá cuando la falta de conformidad sea de escasa cuantía* (art. 121).

La *resolución del contrato* no es objeto de regulación en el LGDCU, por lo que se regirá por el régimen general del art. 1124 CC y su jurisprudencia. El art. 121 LGDCU sólo determina que la resolución *no procederá cuando la falta de conformidad es de escasa importancia*. Podemos definir la resolución como la total remoción de los efectos propios del contrato con la liberación de las prestaciones que aún resten por ejecutar y la restitución de aquellas que ya se hubieran materializado.



Por tanto, sólo opera en caso de incumplimiento relevante<sup>66</sup>, aunque no es fácil establecer una delimitación exacta de este término. Se califican así las faltas cuya envergadura frustra de forma notoria las expectativas legítimas y razonables del consumidor<sup>67</sup>; por ejemplo, en la entrega de una cosa diferente a la pactada o en una entrega parcial no subsanada; cuando persisten graves anomalías tras la reparación del producto que impiden su normal funcionamiento; o ante un pacto de uso específico, el producto es inadecuado.

Así, para acceder a este remedio, se debe haber constatado previamente la inexigibilidad de los remedios primarios, y que la falta de conformidad no sea de escasa importancia.

La resolución debe ser instada por el consumidor, excluyéndose el funcionamiento automático; por lo que consumidor puede optar por este remedio o por pactar con el vendedor otras alternativas frente al incumplimiento. Por ello, se declara el carácter abusivo de aquellas cláusulas o estipulaciones que limiten o excluyan la facultad del consumidor de resolver el contrato por incumplimiento del empresario; llegando a ser declarada nula la renuncia previa de los derechos a los consumidores (art. 10 LGDCU).

En cuanto a los requisitos de forma, el establecimiento de una forma determinada puede considerarse lícito y queda fuera del ámbito de aplicación del art. 86.5 y 10 LGDCU si favorece el interés del consumidor; aunque habrá de valorarse la forma de celebración del contrato, y la naturaleza y valor del bien objeto.

El efecto principal de la resolución es la extinción del vínculo contractual, con la necesidad de liquidar la obligación mediante la restitución de las prestaciones que las partes hubieran realizado; el vendedor está obligado a devolver el precio que el consumidor hubiera pagado por el bien sin poder retener ninguna cantidad en concepto de indemnización. Además, se debe considerar el art. 21.1 LGDCU por el que *la devolución del precio del producto habrá de ser total en caso de que se encuentre dentro del plazo de garantía legal, en los términos previstos en el Título V del Libro II.*

Hay que destacar que cabe la posibilidad de resolución parcial si la prestación consiste en la entrega de un conjunto de cosas diversas y sólo sobre algunas de ellas recae la falta de conformidad. En este caso se daría la restitución parcial de las prestaciones; el vendedor debe restituir la parte del precio proporcional, y el comprador solamente aquel bien sobre el que exista la falta de conformidad.

---

<sup>66</sup> DÍEZ-PICAZO L. "Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial II".

<sup>67</sup> MONTES PENADÉS, "Comentario del art. 1124 CC".

La *rebaja del precio* es otro de los remedios frente a la falta de conformidad que operan de forma subsidiaria y su ámbito de aplicación serán aquellos supuestos en los que existen defectos o anomalías en el producto, pero no privan al producto del desarrollo de todas sus utilidades (*no hacen al bien impropio para el uso al que se destina*). La importancia de este remedio deriva de su condición de único remedio aplicable cuando no procede ni la reparación ni la sustitución y la falta de conformidad no es de importancia; y por su transcendencia práctica al poder estar el consumidor interesado en la conservación del producto defectuoso recibiendo parte del precio pagado. Es uno de los remedios más utilizados.

No se trata de un remedio de carácter indemnizatorio aunque conlleva una compensación económica al comprador, porque no conlleva los daños ulteriores ni los gastos de la reparación, y porque su fundamento es restablecer el equilibrio entre el precio pactado y el entregado.

El art. 122 LGDCU establece un criterio legal sobre la determinación de la rebaja del precio, diciendo que es la proporcionalidad entre *la diferencia existente entre el valor que el producto hubiera tenido en el momento de la entrega de haber sido conforme con el contrato y el valor que el producto efectivamente entregado tenía en el momento de dicha entrega*. La aplicación de este criterio corresponde a las partes, sin perjuicio de que se someta a juicio ante un tercero por falta de acuerdo. Este criterio de proporcionalidad respeta la ventaja o desventaja del precio acordado, operando con un criterio neutro. La referencia para determinar las cualidades o características del bien entregado es el contrato; y por ello deben estar explicitadas en el contrato o se deducen de la naturaleza del producto.

Esta rebaja es un remedio compatible con la acción para solicitar la indemnización de los daños producidos por la falta de conformidad (art. 117 LGDCU). Esta compatibilidad deriva de la distinta naturaleza de una acción y otra: la acción de rebaja del precio intenta restablecer el equilibrio entre las partes, la acción indemnizatoria busca compensar los daños. Aunque hay pérdidas de valor que no son indemnizables, porque se solicitó la rebaja del precio al propio tiempo; hay otros que sí que serán indemnizables, como los derivados de la pérdida de uso del producto mientras la reparación o sustitución.

Sólo hay que recordar, en lo relativo a los límites a la aplicación a la rebaja del precio, que la cantidad a restituir por el vendedor nunca podrá ser superior al precio pagado por el consumidor (pues conduciría a un enriquecimiento injusto del consumidor); y que, por la naturaleza de este remedio, tampoco se aplicará cuando la cantidad que ha de rebajarse sea equivalente al precio (se trataría de un producto que carece de todo valor).

## **8.8. Derecho del consumidor a ser indemnizado por los daños y perjuicios causados por la falta de conformidad.**

Se reconoce en el segundo párrafo del art. 117 LGDCU, como ya hemos mencionado, y vuelve a mencionar la compatibilidad entre los remedios del vendedor y esta acción en el art. 118 LGDCU.

Aparece en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como en la sentencia de fecha 25 de noviembre de 2013<sup>68</sup>.

*Nada obsta para que pueda justificarse la responsabilidad de las demandadas al amparo del régimen general de responsabilidad civil extracontractual del art. 1902 CC, como ya expusimos en la citada Sentencia 45/2012, de 27 de febrero, a partir de la concurrencia de un daño causalmente vinculado a una acción o omisión culposa, en este caso de las suministradoras del producto. Requisitos que han de ser objeto de prueba suficiente.*

¿Cuál es la normativa que debe aplicarse en los daños y perjuicios de la falta de conformidad ante la remisión del art. 117 LGDCU a la legislación civil y mercantil? Podemos optar entre distintos regímenes según los caracteres del daño:

*Régimen de responsabilidad civil por producto defectuoso de los arts. 135 LGDCU y siguientes;* es decir, ante un bien de consumo que se considere producto y que presente tales defectos que se le considere defectuoso. El deber de indemnizar aparece en el art. 128.1 LDCCU, e incluye daños morales y daños materiales por cuantía inferior a 390,66 euros.

*Régimen de responsabilidad contractual de los arts. 1101 CC,* del consumidor perjudicado al adquirir un bien de consumo. Es el que desarrollaremos a continuación.

*Régimen de responsabilidad extracontractual de los arts. 1902 y ss del CC,* por la obligación que tiene todo aquel que por acción u omisión causa daño a otro por culpa o negligencia, de reparar el daño causado.

La insuficiente regulación legal nos obliga a acudir al régimen de los arts. 1101 y ss CC. Para que se dé la acción de daños y perjuicios, estos se deben haber producido y que deriven de un incumplimiento imputable al vendedor. La aplicación de estos artículos tiene un plazo de prescripción de quince años, en concordancia con el art. 1964 CC. Vemos la falta de equilibrio clara que ya mencionábamos entre los plazos de prescripción de las distintas acciones

En términos generales, el consumidor puede exigir al vendedor en concepto de daños y perjuicios la satisfacción del interés lesionado en el incumplimiento; que puede ser para satisfacer

---

<sup>68</sup> STS 5822/2013, de 25 de noviembre de 2013. N° recurso: 1842/2011. N° resolución: 713/2013. Ponente: Ignacio Sancho Gargallo.

la utilidad económica esperada o mediante el resarcimiento del consumidor para situarlo en una posición económica similar a la que tendría (interés contractual negativo). La indemnización está condicionada a la congruencia entre la acción indemnizatoria y el remedio practicado.

En cuanto a los daños resarcibles, son los que sean consecuencia necesaria del incumplimiento (art. 1107 CC), incluyendo los daños patrimoniales (daños emergentes y lucro cesante) y los daños morales. Sin embargo, y debido a la dificultad para acreditar daños en caso de lucro cesante, lo habitual será que se refiera a los daños emergentes.

## 9. CONCLUSIONES.

A continuación, sintetizaré las principales conclusiones e ideas que he extraído del análisis del tema.

Primero. La obligación del saneamiento por vicios ocultos aparece en el art. 1484 CC y se trata de una de las dos modalidades de saneamiento – junto a la posesión legal y pacífica de la cosa vendida – que posee el comprador, y que se encuadran dentro de las obligaciones generales del vendedor. Esta figura ha evolucionado desde su surgimiento en el Derecho romano hasta su actual ubicación en nuestro Código civil, siendo claramente influenciada por el Derecho francés y apareciendo ya en los Proyectos de Código de 1836 y 1851. Además, resulta fundamental la distinción – jurisprudencial - entre saneamiento por vicios ocultos y el aliud pro alio; porque mientras que el aliud pro alio exige el incumplimiento total mediante la entrega de una cosa distinta e inhábil para el fin al que normalmente se destina – o al pactado por las partes -, el saneamiento supone el cumplimiento defectuoso por entrega de un bien con vicios ocultos. Otra principal diferencia son los plazos para ejercitar las acciones de ambos supuestos – quince años o seis meses, respectivamente -.

Segundo. Cuando nos referimos al estudio del fundamento del saneamiento por vicios ocultos, no hay unanimidad en la doctrina ni en la jurisprudencia, existiendo cuatro teorías para explicarlo: como error en el consentimiento, por la protección de la causa onerosa del contrato, mediante la imputación legal del riesgo del carácter defectuoso de la cosa, o como incumplimiento o cumplimiento defectuoso.

Tercero. Pese a que en principio parece sólo aplicarse en el régimen de la compraventa, la realidad es que el saneamiento por vicios ocultos se aplica a los contratos onerosos – aunque con particularidades – como la permuta o el arrendamiento, entre otros.

Cuarto. Los requisitos necesarios para que se dé el saneamiento, que lo distingue de diversas figuras afines – como la imputación del riesgo – y que aparecen unificados en la doctrina: la existencia previa del vicio – al momento de venta del bien, aunque el desarrollo sea posterior -, el vicio grave – excluyendo los de escasa entidad y haciendo referencia tanto al uso como a la utilidad - , y el vicio oculto – marcando una línea mínima de diligencia en el comprador y especial atención en el caso de comprador perito o especializado -.

Quinto. Además, una vez ha quedado determinado que existe el vicio oculto y que el comprador tiene derecho al saneamiento del mismo, pasamos a las distintas acciones – edilicias – para tratar de solucionarlo: acción redhibitoria – restituyéndose la prestación y el precio entre el comprador

y el vendedor para tratar de restablecer la situación previa al contrato -, y la acción *quanti minoris* – con la rebaja del precio. Esto nos hace plantearnos la distinción de este tipo de acciones con otro tipo de acciones, y dependerá del supuesto concreto; cuando hablamos de la indemnización de daños y perjuicios, será posible con las acciones edilicias, mientras que las acciones de anulación por error e incumplimiento, nos encontramos con que los supuestos de hecho son diferentes. Las acciones edilicias, de incumplimiento y de anulación por error son compatibles entre sí.

Sexto. Debemos referirnos, por último, a la Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios por ser una adaptación de una Directiva comunitaria (1999/44/CE), un intento de unificar un sistema de garantías para los consumidores y usuarios mediante el establecimiento de un régimen de responsabilidad. Nos interesa el Título V de dicha ley, “Garantías y servicios postventa”, cuyo ámbito de aplicación serán los contratos de compraventa de productos y los contratos de suministro de productos, siempre entre consumidores y empresarios. Todo este régimen se basa en el concepto de falta de conformidad – que, si bien incluye los vicios, es un supuesto de hecho más amplio que el incluido en el Código civil, y determinado por una serie de criterios – para el que existen una serie de remedios – semejantes a las acciones edilicias, aunque también más numerosas – por los que responde el vendedor. Su plazo será de dos años. Los remedios pueden ser primarios - reparación o sustitución del bien - y secundarios - rebaja del precio o la resolución del contrato -; y también serán compatibles con la indemnización por daños y perjuicios. El régimen de responsabilidad por falta de conformidad no será aplicable a los supuestos de saneamiento por vicios ocultos, pues así lo determina el art. 117.1 LGDCU.

## 10. BIBLIOGRAFÍA.

ALBADALEJO GARCÍA M. y DÍAZ ALABART S. (coord) “Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales”, tomo XIX, 2ª ed, Madrid, 1991.

BÁDENES GASSET R, "El contrato de compraventa", 2ª ed, Bosch, Barcelona, 1979.

BERCÓVITZ RODRÍGUEZ – CANO, R.

- “Comentario del texto refundido de la Ley general para la defensa de los consumidores y usuarios y otras leyes complementarias”. Thomson Reuters (Aranzadi), Navarra, 2015.
- “Comentarios al Código Civil”. Tomo VII. Tirant lo Blanch, Valencia, 2013.
- “Comentarios al Código Civil”. Tomo VIII. Tirant lo Blanch, Valencia, 2013.
- “La naturaleza de las acciones redhibitoria y estimatoria en la compraventa”, ADC, 1969.

Cañizares Laso A. y otros (coord.), Tomo IV, Civitas, Madrid, 2011.

DÍEZ-PICAZO L. "Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial II".

FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ M. E. “La prestación legal de garantía en las ventas de consumo”. *Tesis doctoral*. Dirigida por Jorge Luis Tomillo Urbina. Universidad de Cantabria, 2016.

FENOY PICÓN, “Falta de conformidad e incumplimiento de la compraventa” (Evolución del Ordenamiento español), Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1996.

GARCÍA GARRIDO M.J., "Derecho Romano Privado", 9ª ed., EDIASA, Madrid, 2000.

GARCÍA GOYENA F, "Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español", Zaragoza, 1974.

GILI SALDAÑA, M "Compraventa de acciones: causa del contrato y remedios frente al incumplimiento de las manifestaciones y garantías", Indret, 2/2010.

GUTIÉRREZ SANTIAGO, R “Daños causados por productos defectuosos: (su régimen de responsabilidad civil en el Texto refundido de 2007 de la Ley general para la defensa de los consumidores y usuarios y otras leyes complementarias)”. Thomson Reuters (Aranzadi), Navarra, 2009.

LLÁCER MATAACÁS, R “El saneamiento por vicios ocultos en el código civil : su naturaleza jurídica”. Bosch, Barcelona, 2002.

LLAMAS POMBO, E “Ley general para la defensa de los consumidores y usuarios: comentarios y jurisprudencia de la Ley veinte años después”. La Ley, Madrid, 2005.

LÓPEZ ALONSO, F “El régimen de garantías en los productos de consumo”. *Tesis doctoral*. Dirigida por Martín García – Ripoll Montijano. Universidad de Murcia, 2015.

LÓPEZ HERNÁNDEZ C. V. “La protección frente a los gravámenes ocultos”. Tirant lo Blanch, Valencia, 2008.

MÉNDEZ, R “El saneamiento por vicios o defectos ocultos en el contrato de compraventa: acciones edilicias –red”. Bosch, Barcelona, 2002.

- MONTES PENADÉS V.L., "Comentario del art. 1124 CC", EDERSA, Madrid, 1989.
- MORALES MORENO A. M., "Adaptación del Código Civil al Derecho europeo: la compraventa", tomo 56, Anuario de Derecho Civil, 2002.
- NAVAS NAVARRO, S, "El incumplimiento no esencial de la obligación", Reus, Madrid, 2004.
- ORDÁS ALONSO, M "Aliud pro alio, saneamiento por vicios ocultos y compraventa de productos de consumo". Thomson Reuters (Aranzadi), Navarra, 2009.
- SÁNCHEZ ROMÁN, "Estudios de Derecho Civil", Tomo IV, Madrid, 1899.
- SCÉVOLA, "Código Civil", Tomo XXIII, Madrid, 1906.
- VERDA Y BEAMONTE DE, J. R. "Saneamiento por vicios ocultos: las acciones edilicias". Thomson Reuters (Aranzadi), Navarra, 2009.
- VICENTE Y GELLA, "Homenaje a la memoria de Don Juan Moneva y Pujol", 1ª ed, Zaragoza, 1954, pp. 571 y 572.



## 11. JURISPRUDENCIA.

STS 648/2018, de 5 de marzo de 2018. N° resolución: 111/2018. N° recurso: 1815/2015. Ponente: Antonio Salas Carceler. CENDOJ: 28079110012018100100.

STS 1787/2017, de 12 de mayo de 2017. N° resolución: 293/2017. N° recurso: 670/2015. Ponente: Jose Antonio Seijas Quintana. CENDOJ: 28079110012017100267.

STS 17/2017, de 16 de enero de 2017. N° recurso: 2718/2014. N° resolución: 16/2017. Ponente: Pedro José Vela Torres. CENDOJ: 28079119912017100001.

STS 5288/2016, de 30 de noviembre de 2016. N° resolución: 716/2016. N° recurso: 2559/2014. Ponente: Pedro Jose Vela Torres. CENDOJ: 28079110012016100695.

STS 2884/2016, a 15 de junio de 2016. N° resolución: 403/2016. N° recurso: 938/2014. Ponente: Eduardo Baena Ruiz. CENDOJ: 28079110012016100396.

STS 2345/2015, de 2 de junio de 2015. N° resolución: 317/2015. N° recurso: 1296/2013. Ponente: Xavier O`Callaghan Muñoz. CENDOJ: 28079110012015100294.

STS 3903/2014, de 8 de septiembre de 2014. N° resolución: 464/2014. N° recurso: 1217/2003. Ponente: Francisco Javier Orduña Moreno. CENDOJ: 28079119912014100017.

STS 1911/2014, de 21 de mayo de 2014. N° recurso: 409/2012. N° resolución: 244/2014. Ponente: Jose Antonio Seijas Quintana. CENDOJ: 28079110012014100210.

STS 5822/2013, de 25 de noviembre de 2013. N° recurso: 1842/2011. N° resolución: 713/2013. Ponente: Ignacio Sancho Gargallo. CENDOJ: 28079110012013100705.

STS 1153/2013, de 15 de enero de 2013. N° recurso: 1578/2009. N° resolución: 827/2012. Ponente: Francisco Javier Orduña Moreno. CENDOJ: 28079119912013100006.

STS 8868/2012, de 21 de diciembre de 2012. N° resolución: 793/2012. N° recurso: 1480/2009. Ponente: Xavier O`Callaghan Muñoz. CENDOJ: 28079110012012100761.

STS 3950/2012, a 11 de junio de 2012. N° resolución: 349/2012. N° recurso: 1905/2009. Ponente: Francisco Marín Castán. CENDOJ: 28079110012012100342.

STS 2630/2012, de 11 de marzo de 2012. N° resolución: 241/2012. N° recurso: 564/2009. Ponente: Jose Antonio Seijas Quintana. CENDOJ: 28079110012012100248.

STS 775/2010, de 25 de febrero de 2010. N° resolución: 95/2010. N° recurso: 1877/2005. Ponente: Xavier O`Callaghan Muñoz. CENDOJ: 28079110012010100090.

STS 5357/2008, de 29 de septiembre de 2009. N° resolución: 859/2008. N° recurso: 3861/2001. Ponente: Antonio Salas Carceller. CENDOJ: 28079110012008100882.

STS 608/2009, a 27 de febrero de 2008. N° resolución: 86/2009. N° recurso: 2125/2003. Ponente: Román García Varela. CENDOJ: 28079110012009100097.

STS 5011/2007, de 9 de julio de 2007. N° recurso: 2863/2000. N° resolución: 812/2007. Ponente: Juan Antonio Xiol Ríos. CENDOJ: 28079110012007100821.

STS 777/2005, de 17 de octubre de 2005. Ponente: Román García Varela.

STS 4229/2002, de 11 de junio de 2002. N° resolución: 562/2002. N° recurso: 39/73/1996. Ponente: Román García Varela. CENDOJ: 28079110012002102265.

STS 8359/2010, de 16 de noviembre de 2000. N° resolución: 1023/2000. N° recurso: 3263/1995. Ponente: Pedro González Poveda. CENDOJ: 28079110012000101989.

STS 3657/1996, de 14 de junio de 1996. N° resolución: 0/1996. N° recurso: 2919/1992. Ponente: Pedro González Poveda. CENDOJ: 28079110011996102103.

STS 2143/1995, de 11 de abril de 1995. N° resolución: 346. N° recurso: 377/1992. Ponente: Jaime Santos Briz. CENDOJ: 28079110011995104083.

STS 5262/1994, de 8 de julio de 1994. N° resolución: 0684. N° recurso: 2493/1991. Ponente: Mariano Martín-Granizo Fernández. CENDOJ: 28079110011994103389.

STS 6425/1991, de 20 de noviembre de 1991. CENDOJ: 28079110011991100572.

STS 9438/1988, de 19 de septiembre de 1988. Ponente: Jesús Marina González Pardo. CENDOJ: 28079110011988101014.

STS 1273/1984, de 6 de julio de 1984. Ponente: Rafael Pérez Gimeno. CENDOJ: 28079110011984100474.

STS 1489/1984, de 6 de julio de 1984. Ponente: Antonio Fernández Rodríguez. CENDOJ: 28079110011984100542.

STS 139/1976, de 21 de mayo de 1976. Ponente: Manuel Taboada Roca. CENDOJ: 28079110011976100138

STS 144/1973, de 28 de marzo de 1973. Ponente: Julio Calvillo Martínez. CENDOJ: 28079110011973100144

STS 193/1973, de 14 de marzo de 1973. Ponente: Federico Rodríguez Solano y Espín.

CENDOJ: 28079110011973100193.

STS 249/1970, de 31 de enero de 1970. Ponente: Baltasar Rull Villar. CENDOJ: 28079110011970100249

STS 64/1967, de 16 de marzo de 1967. Ponente: Federico Rodríguez Solano y Espín. CENDOJ: 28079110011967100064

SAP Barcelona 4989/2018, de 31 de mayo de 2018. N° recurso: 914/2016. N° resolución: 361/2018. Ponente: María dels Angels Gomis Masqué. CENDOJ: 08019370132018100285

SAP Córdoba 1073/2000, de 3 de julio de 2000. N° resolución: 196/2000. N° recurso: 189/2000. Ponente: Juan Ramón Berdugo Gómez de la Torre. CENDOJ: 14021370022000100142.

SAP Guadalajara 412/2006, de 14 de diciembre de 2006. N° resolución: 259/2006. N° recurso: 318/2016. Ponente: Isabel Serrano Frías. CENDOJ: 19130370012006100412

SAP Murcia 1895/2017, de 7 de septiembre de 2017. N° recurso: 613/2017. N° resolución: 519/2017. Ponente: Juan Martínez Pérez. CENDOJ: 30030370042017100513

