

De las acciones edilicias al concepto de correspondencia con lo establecido en el contrato. Panorama del derecho contractual cubano*

From Aedilitian Actions to the Concept of Correspondence with the Provisions of the Contract. Panorama of Cuban Contract Law

TERESA DELGADO VERGARA**

RESUMEN

El presente trabajo aborda los remedios tradicionales de protección a un adquirente de un bien defectuoso, desde las acciones edilicias surgidas en el derecho romano hasta la influencia de la masificación contractual en estos regímenes. Se distinguen los diferentes institutos jurídicos que propician una similar tución desde una perspectiva teórico-doctrinal, lo cual sirve como base para desembocar en el análisis del derecho contractual positivo cubano.

PALABRAS CLAVE

Contrato, vicios ocultos, saneamiento, conformidad del objeto.

ABSTRACT

The present paper deals with the traditional remedies of protection of a buyer from faulty goods, from the Aedilitian actions arisen in the Roman law up to the influence of the contractual massification in these systems.

Different juridical institutes that foster a similar tuition from a theoretical–doctrinal perspective stands out, which works as the basis, which leads to the analysis of the Cuban positive contractual law.

KEYWORDS

Contract, hidden vices, sanitation, conformity of the object.

* Artículo recibido el 29 de enero de 2015 y aceptado para su publicación el 9 de marzo de 2015.

** Profesora titular de Derecho civil y notarial en la Facultad de Derecho de la Universidad de La Habana, Cuba. (teresadelgado1972@gmail.com)

SUMARIO / 1. Introducción: origen histórico / 2. Del concepto de vicios o defectos materiales / 3. Características / 4. Los vicios ocultos y sus allegados: distinción / 5. Acciones edilicias / 6. La masificación contractual y su influencia en la doctrina de los vicios ocultos / 7. El Código Civil, el Decreto Ley 304 y el Decreto 310. ¿Remedios tradicionales o figuras modernas? ¿Dos caras de una misma moneda?

1. INTRODUCCIÓN: ORIGEN HISTÓRICO

El derecho honorario —representado por los ediles— fue el creador de un especial sistema de responsabilidad que aún sigue vigente en el mundo jurídico. Los ediles curules fueron los magistrados que en el ejercicio del *iusedicendi* hicieron responsables a los vendedores de los vicios o defectos de la cosa por el mero hecho de existir.

Esta responsabilidad se hacía efectiva por conducto de las acciones edilicias concurrentes con la acción civil propia del contrato (*actioempti*), la cual permitía además la reparación de los daños causados por los vicios si concurrían los requisitos decretados por el *Iuscivile* (dolo o *dicta et promissa*).

La regulación del saneamiento por vicios ocultos en los derechos latinos contemporáneos tiene sus raíces, indiscutiblemente, en la regulación romana adaptada a las nuevas realidades durante los procesos codificadores. Su recepción en Cuba por la vía del Código Civil español es una muestra del arraigo de estas instituciones.

2. DEL CONCEPTO DE VICIOS O DEFECTOS MATERIALES

La doctrina ha brindado muchas definiciones sobre los vicios o defectos ocultos.¹ Algunos autores los denominan vicios redhibitorios, incluyendo en el concepto a los llamados vicios *quantiminoris*, que no dan lugar a la redhibición del negocio, sino tan sólo a una disminución del precio.²

¹ "Por vicio ha de entenderse una diferencia desfavorable para el comprador con relación a la condición normal de la cosa" (*sic*) véase, Ennecerus, Ludwig, Kipp, Theodor y Wolff, Martin, *Tratado de Derecho Civil*, Barcelona, Bosch, 1950, p. 53. Según Ruggiero, los vicios son "no ya las leves imperfecciones de la cosa o la falta en ella de las cualidades declaradas por el vendedor, son aquellos que de una parte, privan a la cosa de aptitud para el uso a que se destina o disminuyen su uso, de modo que de haberlos conocido el comprador, no la hubiese comprado o hubiese dado menos precio por ella". De Ruggiero, Roberto, *Instituciones de derecho civil*, Madrid, Reus, pp. 444-446.

² Del latín *vitium* (vicio) y *redhibeo* (devolver). Puede encontrarse esta denominación en De Casso y Romero, Ignacio, *Diccionario de derecho privado*, Barcelona, Labor, 1954, p. 3539.

El punto de coincidencia se encuentra precisamente en el carácter material del vicio. Es decir, un vicio o defecto oculto³ consiste en una anomalía física en la cosa específica objeto del contrato que la diferencia de las demás de su especie y que la hace poco apta o completamente inútil para la finalidad que está llamada a cumplir. Se destacan dos construcciones a la hora de delimitar los vicios: una construcción objetiva y una subjetiva.

Según el primer criterio, el vicio es un defecto en relación con las cualidades normales de una cosa semejante a la afectada. Para la concepción subjetiva será vicio cualquier anomalía del objeto concreto y particular, en relación con las características que el adquirente pudo presuponer en él. Se basa en lo querido por las partes, en la representación ideal que del objeto hayan perfilado los contratantes.⁴

El Código Civil cubano, en el título relativo al contrato de compraventa, en su artículo 347,⁵ no define los vicios ocultos;⁶ se limita a ofrecer un criterio general fundado en la utilidad de la cosa. Si el bien es impropio para el uso o los vicios han disminuido su utilidad, habrá lugar al saneamiento. Se plantea entonces la precisión de ese uso. ¿Es el normal según los criterios del tráfico, o según lo presupuesto por las partes? ¿Responde a la tesis objetiva o subjetiva sobre la construcción de los vicios?

En principio, parece acogerse a un sistema objetivo, abstracto. Sin embargo, se impone tomar en cuenta el artículo 346.1, el cual construye la obligación de sanear sobre una base puramente subjetiva. El artículo expresa: “la obligación de sanear por vicios o defectos ocultos del bien vendido se establece a fin de garantizar al comprador las cualidades que al bien le atribuye el vendedor”.⁷

La interpretación de los preceptos dedicados al saneamiento en el Código deberá moverse necesariamente entre las dos corrientes, dado que la ley no

³ Se han establecido diferencias entre vicio y defecto. Al respecto véase Degni, Francisco, *La compraventa*, Madrid, Revista de Derecho Privado, 1957. Para este autor, el vicio se entiende nacido con el bien y el defecto surge con posterioridad al nacimiento de la cosa pero con anterioridad al contrato. Si bien es cierto que desde el punto de vista gramatical pueden establecerse estas diferencias, no conlleva un efecto práctico distinto en uno u otro caso. Tanto si es vicio como defecto (siguiendo este criterio distintivo incluso) y siempre que cumplan los requisitos legales para dar lugar a responsabilidad, procederán las reglas de saneamiento sin que varíen las acciones o remedios legales en dependencia de su calificación como vicio o como defecto.

⁴ Morales Moreno, Antonio, “El alcance protector de las acciones edilicias”, *Anuario de Derecho Civil*, tomo 33, julio-septiembre, 1980, p. 637.

⁵ Ha de tomarse en cuenta que el artículo 370 remite a las disposiciones de este contrato para aplicarlas en lo pertinente a la permuta.

⁶ Tampoco el legislador español en el artículo 1.486, pero su redacción es mucho más feliz.

⁷ La redacción de este precepto es criticable.

toma una postura clara y definida al respecto, toda vez que en un precepto se muestra un criterio radicalmente objetivo y en otro, radicalmente subjetivo.

Concretando entonces una definición de vicios ocultos, nos adherimos a la ofrecida por Morales Moreno, quien considera que vicio es “la ausencia de alguna cualidad presupuesta razonablemente en la cosa que, disminuyendo la utilidad que a la misma en el contrato se atribuye, determina en ella un menor valor”.⁸ Se armonizan así el aspecto subjetivo (cualidades presupuestas) y el objetivo (menor valor de la cosa como consecuencia de la falta de cualidad del vicio en sí).

3. CARACTERÍSTICAS

Para que la existencia de vicios en el bien genere responsabilidad a cargo del transmitente,⁹ deben concurrir algunos requisitos.

En primer lugar, que el vicio sea oculto. Los vicios aparentes no dan lugar a responsabilidad. Se considera oculto el vicio cuando no está a la vista de forma manifiesta y ostensible. Esto significa que por su intrascendencia externa no puede ser conocido por el adquirente. El carácter oculto es con respecto a él, pues para el transmitente la responsabilidad es objetiva, y que lo conozca o desconozca no produce ningún efecto liberatorio.¹⁰ No se trata solamente de la existencia del defecto, sino de que, aun cuando a simple vista no pueda apreciarse, éste no haya llegado a conocimiento de quien lo va a adquirir.

La apariencia del vicio, o sea, que trascienda fácilmente al exterior, tendrá el mismo efecto que el conocimiento del mismo, aunque no sea apreciable de inicio, ya sea porque pudo descubrirse, o porque el otro contratante se lo informó. En ninguno de los casos habrá lugar a responsabilidad. “*Si l’acheteur sait que la chose a un vice, il ne pourra se plaindre: la chose livrée a en effet les qualités qu’il attendait; il l’a accepté en connaissance de cause, le vice n’est pas caché.*”¹¹

La exclusión de la garantía en estas circunstancias se comprende fácilmente pues si el adquirente constata la existencia de los defectos al momento

⁸ Morales Moreno, Antonio, “El alcance protector...”, *op. cit.*, p. 655.

⁹ Transmitente en sentido general pues la garantía por vicios ocultos está presente en otros contratos traslativos no sólo de dominio sino también del derecho de uso y disfrute, como el arrendamiento y el comodato.

¹⁰ Desde la creación por los ediles de este sistema de responsabilidad, la misma fue considerada objetiva.

¹¹ Si el comprador sabe que la cosa tiene un vicio, no podrá quejarse, pues tendrá las cualidades esperadas. Si aceptó conociendo el vicio, este no es oculto. Malaurie, Philippe, Laurent, Aynès, *Cours de Droit Civil*, Francia, Edition Cujas, 1994, p. 235.

de la transmisión, puede desistir, y disponer de los medios que le conceda la ley para evitar sufrir las consecuencias. No obstante, si conociendo el vicio contrata no es más que una expresión del principio de la autonomía de la voluntad: adquiere el bien viciado porque quiere contratar aun en esas circunstancias. La ley, entonces, no puede intervenir en el consenso de las partes y no ha de protegerlo si en el futuro se arrepiente e intenta reclamar. Uno de los fundamentos de la garantía por vicios ocultos está en el principio de la buena fe que debe imperar en todo contrato.

De lo que se trata no es de proteger al adquirente sólo por la ineptitud del bien que adquirió, sino de proteger su buena fe, ya que desconocía esto y aun así contrató en la creencia de que la cosa se encontraba en buenas condiciones.

Otra cuestión sería dejar en indefensión al transmitente que informó sobre el verdadero estado del bien y que después es demandado, lesionando la seguridad del tráfico jurídico si se dan acciones a contratantes temerarios que adquieren a sabiendas de las características de la cosa, y luego pretenden deshacer la operación realizada. El adquirente tiene el deber de desplegar una diligencia media en la inspección del bien.

El conocimiento tiene carácter subjetivo. “El vicio es oculto no sólo porque no se ve, sino también en relación con la persona que compre, pues esta ha de carecer de la preparación necesaria para conocerlo, así lo que es un vicio oculto para determinada persona, pudiera estimarse que no lo es para otra, por razón de su conocimiento, de su preparación, sabe o debe conocer la existencia del vicio [sic]”.¹²

Esto significa que la preparación técnica tiene relevancia en este sentido. El carácter subjetivo al que aludíamos, se acentúa en el artículo 1.484 del Código Civil español. Este precepto establece que cuando el comprador es un perito,¹³ cuyos conocimientos por razón de su oficio o profesión, lo colocan en condiciones de conocer fácilmente el vicio pese a ser oculto, no

¹² Blanco, Alberto, *Curso de Obligaciones y Contratos*, La Habana, Molina y Cia, 1939, p. 139.

¹³ El término perito debe entenderse como sinónimo de experto en la materia en cuestión, no como técnico titulado. Así lo precisó la jurisprudencia española en sentencia de 6 de julio de 1984, dadas las controversias a que dio lugar este precepto: “La expresión *perito* a que se refiere el artículo 1.484 del cc hay que entenderla no en el sentido 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. Deben considerarse peritos a los efectos del artículo 1.484 del cc, a los compradores que explotan una empresa para la realización de productos con determinados materiales, pues la normal lógica impone que quien fabrica conozca las adecuadas calidades del material a emplear en la producción”. Albácar López, José Luis, *Código Civil, doctrina y jurisprudencia*, Chile, Trivium, s. f. p. 277.

responderá el vendedor. Esta regla se hace extensiva al supuesto de que un tercero aporte sus conocimientos en el examen del bien y al descubrir en él un vicio oculto, haga partícipe de ello al profano; pero no puede considerarse que este último esté obligado a consultar a expertos.¹⁴

En todo caso, el carácter oculto del vicio se considera en relación con el comprador, no con el vendedor, sin perjuicio de que la mala fe de éste al ocultarlo pueda dar lugar a determinados efectos jurídicos que van desde la agravación de responsabilidad y la invalidez de la estipulación de supresión de la responsabilidad al vendedor, hasta la posibilidad de invocar una nulidad basada en el dolo.¹⁵

El Código Civil vigente en Cuba, al regular esta materia en el título concerniente a la compraventa, omitió todo pronunciamiento referido a la diferencia de tratamiento al perito. Es en el artículo 381 atinente al contrato de préstamo, donde el legislador convierte en un requisito *deiure* para que no haya lugar a responsabilidad, el hecho de ser prestatario, que por su profesión deba conocer del vicio. Esta sistemática debe ser severamente criticada.

No son las disposiciones del contrato de préstamo supletoriamente aplicables a otros contratos, sino aquellas del contrato de compraventa que en lo pertinente puedan aplicarse a otros actos, dada su naturaleza de contrato tipo o modelo, y la generalidad de los preceptos que lo regulan. La materia relativa al saneamiento por vicios ocultos es propia de la compraventa (desde el punto de vista histórico, teórico y legislativo). En esta sede y no en otra deben situarse todos los extremos relativos al tema, para que puedan aplicarse tales preceptos a otros negocios, como sugiere la vocación modélica de la compraventa.

De facto se aplica lo regulado en el artículo 381 a todos los contratos que prevén supuestos de responsabilidad por vicios ocultos, pero no es ni mucho menos lo más adecuado en técnica jurídica y legislativa.

El segundo requisito es que el vicio exista en el momento de la perfección del contrato. Como bien afirma Albácar López, “con frecuencia suele predicarse que el vicio debe ser preexistente”, lo cual no es totalmente exacto si tomamos en cuenta que puede ser que un vicio preexistente al contrato ya no exista, por cualquier causa, en el momento de la celebración del mismo.¹⁶

¹⁴ Para profundizar en el tema y conocer la solución que sigue en líneas generales la jurisprudencia francesa véase, Gross, Bernard y Bihl, Philippe, *Contrats*, Francia, Thémis - Presses Universitaires de France, p. 223.

¹⁵ Véanse, artículos 1.485.2 y 1.486 párrafo segundo del Código Civil español.

¹⁶ Albácar López, José Luis, *op. cit.*, p. 270.

El vicio o defecto ha de existir al menos en su germen al perfeccionarse el contrato, aunque su desarrollo sea posterior.¹⁷ Esto significa que el vicio debe existir aunque se descubra con posterioridad al negocio, lo cual usualmente sucede, y deberá acreditarse la data de los vicios por parte de quien la alega,¹⁸ aunque no es cuestión pacífica en la doctrina.¹⁹

El tercer requisito es que los vicios sean de entidad tal que perjudiquen la utilidad propia de la cosa. Tal como lo regula el artículo 347 del Código Civil, para que proceda el saneamiento por vicios ocultos, se requiere que estos hagan impropia la cosa para el uso a que se le destina o que disminuyan sensiblemente su utilidad.

Generalmente se habla de la gravedad del vicio como requisito *sine qua non* para que proceda el ejercicio de las acciones edilicias.²⁰ Sin embargo, esta gravedad admite, y de hecho exige, algunos matices. Los vicios ocultos podrán ser tan graves que impidan el uso del bien que los padece; pero también puede ocurrir que la gravedad de los mismos no llegue a este extremo, sino que disminuyan la utilidad de la cosa sin hacerla impropia para el uso a que se le destina, ya sea visto ese uso de forma objetiva o subjetiva.²¹

La doctrina y los Códigos Civiles de nuestro sistema jurídico han reconocido estos requisitos, fundados en el principio de buena fe, sobre el cual descansa el saneamiento por vicios ocultos, buena fe que resulta defraudada si la finalidad perseguida por el comprador no puede cumplirse. Esto evidentemente ocurre cuando el vicio es oculto, no conocido por el comprador y perjudicial para la utilidad del bien.²²

¹⁷ Véase Borda, Guillermo, *Manual de Contratos*, Buenos Aires, Perrot, 1993, p. 240.

¹⁸ La legislación mexicana prevé que mediante calificación pericial se determinarán los vicios de la cosa enajenada, así como su anterioridad o posterioridad a la enajenación y si por causa de ellos no puede destinarse la cosa a los usos para los cuales se adquirió. La carga de la prueba de la existencia del vicio oculto al momento de la venta corre a cargo del adquirente, y no justificado este hecho se juzgará que el vicio sobrevino después. Véase artículos 2156 al 2161 del Código Civil para el Distrito Federal.

¹⁹ García Cantero, Gabriel, *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, Manuel Albaladejo y Silvia Díaz Alabart (dirs.), Tomo 19, Revista de Derecho Privado, 1991, p.372.

²⁰ "La gravedad del defecto debe quedar a medio camino entre el incumplimiento por entrega de cosa inadecuada (*aliud pro alio*), y la falta de alguna cualidad o calidad en la cosa fundada [...] en criterios subjetivos del comprador." Véase Albácar López, José Luis, *op. cit.*, p. 271.

²¹ Así lo firman Malaurie, Philippe y Aynès, Laurent, *op. cit.*, p. 235. "*Il doit s'agir de l'usage de la chose auquel elle est normalement destinée*".

²² Así los ha sistematizado la jurisprudencia española en sentencia del Tribunal Supremo Español de fecha 31 de enero de 1970, que falló el caso Teczone Española S. A. contra Motor nacional S. L. Díez-Picazo, Luis, *Estudios sobre la jurisprudencia civil*, Madrid, Tecnos, 1981, p. 62. Por su parte, el Código Civil francés define los vicios y resume estos requisitos en su artículo 1641: "*Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus*".

4. LOS VICIOS OCULTOS Y SUS ALLEGADOS: DISTINCIÓN

4.1 *Vicios jurídicos*

Ha existido siempre una discusión en torno a cómo considerar las cargas y gravámenes ocultos: si como vicios jurídicos o como vicios ocultos materiales o de hecho.²³

Estas posturas pueden sistematizarse así:

- Los que son partidarios de la inclusión del saneamiento por cargas ocultas en el régimen de la evicción parten de una diferencia de orden sustantivo: el vicio oculto es material y la carga o gravamen es un vicio jurídico, no físico.
- Los que se oponen a esto se basan en una diferencia de orden adjetivo: la evicción supone privación de la cosa mediante juicio reivindicatorio.²⁴ El reconocimiento de una carga o gravamen no implica despojo ni exige sentencia.²⁵

Precisamente por estas incuestionables diferencias, el artículo 1.483 del Código Civil español aparece después de los preceptos relativos al juicio de evicción y antes de los referentes a los vicios ocultos, sin que ello signifique que aquellos de la sección en que figura no le sean aplicables por analogía cuando corresponda.²⁶

En mi criterio, no puede considerarse la carga o gravamen un caso de vicios ocultos, dadas las notables diferencias entre ellos. El vicio oculto implica mala calidad, defecto o daño que afecta la integridad corporal o física de la cosa, haciéndola inútil total o parcialmente para el uso a que se le destina. Las cargas o gravámenes son limitaciones, obligaciones o responsabilidades jurídicas reales que afectan el bien o derecho. Hacen referencia a derechos

²³ Para profundizar más en estas posturas, véase Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral*, Madrid, Reus, 1956, p. 253. Díaz de Lezcano, Ignacio, "Saneamiento por gravámenes ocultos (análisis del artículo 1.483)", *Anuario de Derecho Civil*, tomo 46, enero-marzo, 1993, p.123. Morales Moreno, "El alcance protector...", *op. cit.*, p. 628. Observa este autor que las diferencias de régimen se aprecian en cuanto al plazo de duración de la acción y en cuanto a su cómputo.

²⁴ Evicción: Del latín *vincere*, que significa vencer en juicio.

²⁵ Con estos argumentos, Puig Brutau afirma que aunque el precepto se incluye en la subsección dedicada al saneamiento por evicción, se trata de una cuestión diferente. Pero no la ubica tampoco dentro de los casos de vicios ocultos. Puig Brutau, José, *Diccionario de acciones en derecho civil español*, Barcelona, Bosch, 1992.

²⁶ Díaz de Lezcano, Ignacio, *op. cit.*, p. 123.

a favor de terceros, no a la calidad de la cosa. Implican una perturbación de derecho que afecta el ejercicio pleno del dominio del titular sobre la cosa. Materialmente, sin embargo, el bien no sufre menoscabo alguno; es apto para el uso.

De tal forma, la aparición de una servidumbre desconocida sobre una finca no afecta la conservación y utilidad del inmueble, sino la amplitud del dominio. Es obvio que el supuesto cae en el campo de la evicción, no de la redhibición, porque las cargas o gravámenes son vicios jurídicos.²⁷

4.2 Cumplimiento inadecuado o defectuoso

Beltrán de Heredia y Onís ha definido el cumplimiento de la obligación como “la adecuación correcta y exacta del comportamiento del deudor a lo estrictamente convenido”.²⁸ Esto significa que cuando hablamos de cumplimiento defectuoso o inexacto, no nos referimos a una negativa o ausencia total del comportamiento debido, sino que se produce efectivamente un cumplimiento de la obligación, pero inadecuado.

Así, “se puede afirmar que el cumplimiento es inexacto en todos aquellos supuestos en los que la prestación realizada por el deudor al cumplir su obligación no contiene los requisitos subjetivos y objetivos que integraban su contenido o prestación, por lo que, en consecuencia, no queda satisfecho el interés del acreedor, ni puede en puridad decirse que el deudor queda liberado, y, en consecuencia, extinguida la obligación”.²⁹

La doctrina tradicional no ha prestado mucha atención a esta figura; se ha limitado a enumerar los casos que pudieran configurarla. Es posible hablar de inexactitud en cada uno de los requisitos del pago. Díez-Picazo³⁰ refiere los siguientes:

- Inexactitud relativa a los sujetos del pago
- Inexactitud relativa al objeto
- Inexactitud relativa al lugar de la prestación
- Inexactitud relativa al tiempo de la prestación

²⁷ El Código Civil cubano es omiso en tal sentido. Quedará a la interpretación judicial la aplicabilidad o no de las normas reguladoras del saneamiento por evicción para un caso de tal naturaleza

²⁸ Beltrán de Heredia y Onís, Pablo, *El incumplimiento de las obligaciones*, Revista de Derecho Privado, 1990, p. 57.

²⁹ *Ibidem*, p. 58.

³⁰ Díez-Picazo, Luis, *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, Madrid, Civitas, 1993, p. 666.

El segundo caso requiere un tratamiento especial, pues los demás encuentran solución dentro de la propia normativa referida al cumplimiento. Es, además, el que nos incumbe a los efectos que perseguimos: distinguirlo del supuesto de vicios ocultos como figura autónoma, o englobar este último en el cumplimiento defectuoso.

La prestación que constituye objeto de la relación jurídica obligatoria ha de ser idéntica e íntegra con respecto a la convenida. Es decir, cuando se produce una contravención de estos requisitos de identidad³¹ o integridad, puede hablarse de un cumplimiento defectuoso.

Es por ello que los supuestos de cumplimiento defectuoso abarcan una gama que no se agota en unos u otros preceptos legales, los cuales a su vez tampoco concretan todas las consecuencias jurídicas que, por su variedad, tales casos pueden provocar.

En términos generales, son dos los supuestos de cumplimiento defectuoso:

- El deudor ha llevado a cabo el acto de cumplimiento, pero este se desvía de lo convenido en el negocio constitutivo de la relación jurídica obligatoria.
- El deudor ha ejecutado exactamente la prestación principal pero no así la accesoria que era necesaria para la producción de efectos.

En el primer supuesto podemos encuadrar, si de clasificar se trata, la figura de los vicios ocultos dentro de la disciplina del cumplimiento defectuoso, en tanto el deudor ha entregado el bien objeto de la venta, pero este es portador de vicios ocultos que frustran la finalidad de uso del comprador que ignoraba la existencia de los mismos. Empero, esto no significa que sean los vicios ocultos el caso paradigmático y exclusivo del cumplimiento defectuoso; es uno más de los muchos que puede incluir.³²

Por ello, podemos concluir que el acreedor tiene como medida de protección, en primer lugar, una acción de cumplimiento de la obligación que determina una pretensión de rectificación o corrección, la cual puede llevarse a cabo mediante la ejecución de una nueva prestación corregida.

³¹ En cuanto a la no identidad de la prestación, vale la fórmula clásica del derecho romano: *aliud pro alio invito creditori solvi non potest*.

³² Beltrán de Heredia y Onís, Pablo, *op. cit.*, p. 63. Al respecto, véase también Pantaleón, Fernando, "Las nuevas bases de la responsabilidad contractual", *Anuario de Derecho Civil*, Tomo 46, Fascículo 4, octubre-diciembre, 1993, p. 1721.

Las acciones de saneamiento por vicios constituyen una excepción a este principio de rectificación.³³

El Código Civil cubano, en su artículo 293, con carácter general, otorga al acreedor la acción de indemnización de daños y perjuicios por el cumplimiento defectuoso de la obligación, sin perjuicio de la acción de cumplimiento que le concede el artículo 289 (para las obligaciones positivas de dar). Si consideramos los vicios ocultos un supuesto de cumplimiento defectuoso, podrá ejercitarse la acción de indemnización de daños y perjuicios que acabamos de aludir, pero sólo si ha mediado mala fe del transmitente. Lo más acertado sería, en primer lugar, el ejercicio de las acciones edilicias como solución más conforme a derecho, siempre que concurren los requisitos legales.³⁴

4.3 *Aliud pro alio*

Al hablar de los casos que pudieran enmarcarse en el cumplimiento defectuoso, algunos aluden al supuesto de entrega de cosa distinta o *aliud pro alio*,³⁵ pero ello no es opinión totalmente unánime en la doctrina.³⁶

Independientemente de la postura que se adopte, de lo que se trata es de delimitar el supuesto *aliud pro alio* y así distinguirlo de los vicios ocultos.³⁷ La hipótesis de *aliud pro alio*, o entrega de cosa diversa a la pactada, implica la entrega de una cosa cuyos elementos son totalmente diferentes a los del bien pactado, o una ineptitud tal del objeto que lo hace inservible. Con ello, el acreedor quedará insatisfecho al frustrarse el objeto del contrato.³⁸ Tal

³³ Al respecto, es válido confrontar la opinión de Pantaleón, quien incluye la reparación de los vicios o defectos en la pretensión de cumplimiento. Pantaleón, Fernando, *op. cit.*, p. 1727.

³⁴ El Tribunal Supremo español en Sentencia de 23 de junio de 1965 aclara que "los artículos 1.484, 1.485 y 1.490 del cc, como reguladores que son de las acciones redhibitoria y estimatoria o *cuantiminoris*, resultan inaplicables cuando, como ocurre en este caso, la demanda no se dirige a obtener reparaciones provenientes de los vicios ocultos de la cosa vendida, sino las derivadas del defectuoso cumplimiento de la obligación contractual, relativo a la instalación o montaje de la misma, cuestión distinta y compatible con la contemplada en aquellas normas legales y sometida a diferente plazo de prescripción". Albácar López, José Luis, *op. cit.*, p. 274.

³⁵ Beltrán de Heredia y Onís, Pablo, *op. cit.*, p. 61.

³⁶ Excepto en caso de dación en pago, donde la vulneración de la identidad del objeto es consentida por el acreedor que acepta la prestación distinta de la debida, produciéndose entonces un contrato extintivo. Artículo 297 y ss. del Código Civil cubano.

³⁷ Para Bercovitz, esta distinción no es válida: "Y es que me parece imposible fijar un criterio de distinción entre la cosa viciosa y el *aliud pro alio*". "La naturaleza de las acciones redhibitoria y estimatoria en la compraventa". Bercovitz, Rodrigo, *Anuario de Derecho Civil*, tomo 22, fascículo 4, octubre-diciembre, 1969, p. 816.

³⁸ También se considera *aliud pro alio* cuando se entrega la cantidad convenida en el contrato pero para ello se encuentran unidas a la cosa objeto del contrato materias extrañas que permiten llegar al peso y medida convenidos y que resulta imposible separar. Ricci, Francisco, *Derecho civil teórico y práctico*, Madrid, España moderna, s. f., p. 5.

distinción entre ambas instituciones ha sido reafirmada en múltiples ocasiones por la jurisprudencia española,³⁹ la cual ha acudido reiteradamente a ella a favor de reconocer el *aliud pro alio* en muchos supuestos que se asemejaban a los vicios ocultos.

Cuando opera una entrega de cosa diversa a la pactada, dará lugar a la acción resolutoria que se concede por incumplimiento de obligaciones,⁴⁰ no así en caso de vicios ocultos, en el cual quedará abierta la vía al saneamiento como remedio típico de tal supuesto, sin perjuicio de que puedan ejercitarse otras acciones.⁴¹

4.4 *Dicta et promissa*

Hemos aludido ya las dos construcciones doctrinales del concepto de vicios. Cuando se opera con un concepto objetivo no existen dificultades para distinguir los vicios de la ausencia de cualidades. Se ha visto que el Código Civil cubano, en su artículo 347, tiene un matiz objetivo. Sin embargo, es necesario interpretarlo también en clave subjetiva, ya que el artículo 346.1 establece que la obligación del vendedor de sanear por vicios o defectos ocultos se establece a fin de garantizar al comprador las cualidades que el vendedor le atribuye al bien.

Para cada tipo de cosa, las cualidades esenciales naturales en ella son taxativas y positivas; en cambio, los vicios o defectos son innumerables, es por ello que la delimitación deberá hacerse en un sentido negativo. Todo defecto que no suponga falta de cualidades esenciales y que cumpla con los requisitos vistos, será reputado como defecto oculto; esto dará lugar a la garantía del saneamiento. En caso contrario, tratándose de un error sustancial, puede deducirse la acción de anulabilidad.⁴² Vemos así que los posibles efectos de la ausencia de cualidades son, en principio: las acciones

³⁹ Sentencias del Tribunal Supremo español de 12 de marzo de 1982, 23 de marzo de 1982, 19 de febrero de 1984, 7 de enero de 1988, 6 de abril de 1989, 25 de octubre de 1994, 14 de noviembre de 1994, 10 de mayo de 1995 y 29 de noviembre de 1996. Esta última no se refiere específicamente a la diferencia con los vicios ocultos, pero contiene amplias explicaciones sobre el *aliud pro alio*.

⁴⁰ En el Código Civil español, la protección se dispensa en los artículos 1.101, 1.106, y 1.124 concedente este último de la acción resolutoria.

⁴¹ Aunque el Código Civil cubano desafortunadamente no reguló de forma expresa la obligación de entregar la cosa entre las obligaciones del vendedor, su reconocimiento se infiere del artículo 334. Si se produce una entrega de cosa distinta a la pactada, el comprador podrá resolver el contrato a tenor del artículo 306.

⁴² En el Código Civil se establece, en el artículo 70, que existe error cuando "el manifestante tuvo en cuenta otra cosa u otra persona o de cualidades distintas de aquella que es objeto el acto".

edilicias, la acción de nulidad por error, o también la acción de resolución por incumplimiento.⁴³

La distinción vicio y falta de cualidades no se explica únicamente en que sean conceptos jurídicos diferentes. En un sentido práctico, los vicios de la cosa presuponen carencia de cualidades, que importan jurídicamente por la influencia que ejercen sobre la utilidad que la cosa pueda prestar. Por ello, la diferencia radica principalmente en el actuar positivo del deudor. La ausencia de vicios no es menester asegurarla para que opere la garantía; la responsabilidad, como hemos dicho, es objetiva. Sin embargo, cuando hablamos de ausencia de cualidades prometidas, ello significa la carencia de las mismas, cuando han sido atribuidas a la cosa de forma expresa por parte del transmitente. Sólo en tal caso él responderá de lo que aseguró y no era cierto.

La justificación de la responsabilidad puede hacerse por razón de la fuerza vinculante de las afirmaciones o calificando de máxima negligencia la conducta del transmitente que ha hecho afirmaciones temerarias. Ahora bien, para que este responda se requiere que haya atribuido las cualidades a la cosa por sí mismo, aunque tal información se la haya suministrado otro. Si la hace suya y no indica la procedencia, responderá por su negligencia.

Al emplear el legislador el verbo *atribuir* en la redacción del precepto, identifica los conceptos de vicios ocultos y ausencia de cualidades prometidas. Este verbo implica una actuación positiva por parte del enajenante, o sea, *atribuir cualidades* es afirmar su existencia en el bien.

El fundamento de la obligación de sanear no es garantizar al adquirente las cualidades prometidas, pues aunque el enajenante no prometa nada, también habrá lugar al saneamiento. La obligación de sanear se establece a fin de garantizar la posesión útil del bien, y proteger la buena fe de aquel que ha adquirido un bien viciado o defectuoso, desconociendo tal situación.

La ausencia de una cualidad no supone siempre defecto. Calidad es todo elemento caracterizador de la cosa. Su carencia no implica necesariamente vicio o defecto, aunque pueda ser así ocasionalmente. Empero, si en un plano netamente teórico pueden distinguirse ambas figuras,⁴⁴ no es tan así en el orden práctico. En el derecho positivo cubano, los vicios y las cualidades expresamente atribuidas han sido objeto de igual tratamiento,

⁴³ En el *Digesto* se concedían las acciones edilicias en caso de ausencia de cualidades prometidas: "Si el vendedor hubiese afirmado algo respecto del esclavo y el comprador se quejase de que no era así, puede demandar por la acción redhibitoria o estimatoria" (D, 21, 1, 18). Morales Moreno, Antonio, "El alcance protector...", *op. cit.*, p. 646.

⁴⁴ El Código Civil de Italia distingue los vicios de la ausencia de cualidad prometida, en sus artículos 1490 y 1497.

aunque estas últimas no se consideren vicios redhibitorios *strictu sensu*. Por lo tanto, procederán las acciones edilicias en todo caso, sin perjuicio de otros remedios legales según sea el caso.

5. ACCIONES EDILICIAS

5.1 Acción redhibitoria

Como hemos referido, el adquirente puede elegir la acción que va a ejercitar a fin de lograr el saneamiento por los vicios del bien. La primera de tales acciones es la acción redhibitoria cuyos efectos difieren totalmente de la segunda de ellas: la estimatoria o *quantiminoris*.

En el caso de la acción redhibitoria, el efecto fundamental será una extinción legal del contrato que comporta la restitución de la cosa en las mismas condiciones en que se encontraba al formalizarse el contrato.⁴⁵

Cuando se opta por la redhibición, al ser restituida la cosa, deberá ser devuelto el precio y abonarse los gastos en los que se incurrió; como pueden ser aquellos por concepto de otorgamiento de la escritura, transporte, impuestos, gastos de entrega. Algunos consideran incluidos también los que hubiese hecho el adquirente infructuosamente y de buena fe para lograr la reparación del bien.⁴⁶

No hay unanimidad en la terminología empleada para designar la acción que tiene como efecto la restitución de la cosa y del precio. Así, algunos hablan indistintamente de resolución, rescisión, desistimiento o redhibición.⁴⁷ El Código Civil cubano establece una sinonimia entre la acción redhibitoria y la resolutoria en su artículo 347: “el comprador puede optar por la resolución del contrato con devolución del precio que pagó y los gastos en que hubiera incurrido, o por exigir una rebaja proporcional del precio”.⁴⁸

⁴⁵ Si el comprador gravó la cosa después de descubiertos los vicios, se entenderá que ha renunciado tácitamente a la redhibición. Capitant, Horace, Colin, Ambrose, *Curso elemental de derecho civil*, Madrid, Reus, 1925, p. 258.

⁴⁶ Con este último criterio, Albácar López, José Luis, *op. cit.*, p. 287. En contrario, Gross y Bihl, *op. cit.*, p. 235: “*Par frais de la vente, on doit retenir toutes les dépenses qui ont été faites en vue de conclure la vente [...] mais non pas les frais de réparation de la chose*”.

⁴⁷ “La acción redhibitoria o de rescisión del contrato es indivisible.” Lafaille, Héctor, *Curso de contratos*, Buenos Aires, 1958, p. 76. Como puede apreciarse, este autor incurre en la no infrecuente identificación de la acción redhibitoria con la de rescisión contractual.

⁴⁸ Así también el artículo 1.492 del Código italiano. El texto civil francés describe los efectos de la acción sin denominarla. Autores franceses consideran que es una acción resolutoria, pero la distinguen de la típica acción de resolución al afirmar que “*l'action résolutoire de l'article 1.644 diffère de l'action en résolution du droit commun*”.

No obstante, consideramos que no se trata de la misma resolución que se regula en el artículo 306.

Esta opera por incumplimiento en las obligaciones recíprocas y da derecho a indemnización de daños y perjuicios en todo caso. La acción resolutoria en el caso de los vicios ocultos no conlleva indemnización de daños y perjuicios, sólo en caso de mala fe del vendedor se agravará de tal forma su responsabilidad según opinión mayoritaria de la doctrina expresada en las legislaciones.

Es criticable la sistemática de la ley cubana en esta sede, subsanable a partir de una aplicación analógica, para el caso de mala fe, del artículo 306 que refrenda la acción resolutoria con indemnización de daños y perjuicios en todo caso; o por aplicación del artículo 340, que impone al vendedor la obligación de advertir al comprador de los vicios o defectos y responder por los daños y perjuicios que ocasione el incumplimiento de tal obligación, o simplemente entendiendo que la acción redhibitoria es compatible con la acción indemnizatoria prevista con carácter general en caso de cumplimiento defectuoso en el artículo 293. Sin embargo, se corre el riesgo del ejercicio indiscriminado de esta acción aun cuando se haya actuado de buena fe.⁴⁹

5.2 Acción *quantiminoris*

La segunda acción que puede ejercitar aquel que se ha visto afectado por los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida es la acción *quantiminoris*, estimatoria o de menor cuantía.

Implica el mantenimiento de la relación contractual pero con modificación de uno de sus elementos: el precio, pues lo que persigue es obtener una minoración del precio pagado. Se mantienen todos los efectos del contrato; únicamente se produce una devolución parcial del mismo. Su finalidad económica es restablecer el equilibrio contractual, al colocar al acreedor en una situación equivalente, atendiendo a la nueva situación.

La rebaja del precio deberá hacerse proporcionalmente.⁵⁰ Esto significa que deberá descontarse del precio la parte que corresponda al deterioro que

par deux traits: d'une part, elle doit être intenté dans le bref délai de l'article 1.648, d'autre part, le droit de la vente laissé à l'acheteur le soin d'apprécier si l'anéantissement de la vente est pour lui la meilleure solution alors que sur le fondement de l'article 1.184, ce sont les tribunaux qui ont le pouvoir d'apprécier si l'inexécution du contrat est suffisamment importante pour justifier la mesure". Gross y Bihl, *op. cit.*, p. 225.

⁴⁹ En el derecho español se admite tal compatibilidad en sentido general. Así lo reconoce la Sentencia del Tribunal Supremo Español de 3 de febrero de 1986. Albácar López, José Luis, *op. cit.*, p. 289.

⁵⁰ Así lo regula el legislador cubano en el ya aludido artículo 347.

represente el vicio o defecto en el total de la cosa, y siempre partiendo del precio pagado y no del valor actual del bien.⁵¹ Al ejercitarse la acción estimatoria, pueden darse varios supuestos en relación con el precio:

- Si se estaba pagando a plazos, el éxito de la acción no supone que el comprador pierda este beneficio; al contrario, permitirá la liberación anticipada de aquellos plazos que equivalgan al importe de la disminución.
- Si el precio consistía parte en dinero y parte en cosa, lo más lógico y justo sería aplicar la reducción sólo a la parte monetaria, aunque se corre el riesgo de que el contrato sufra una modificación que lo transforme en permuta.⁵²

6. LA MASIFICACIÓN CONTRACTUAL Y SU INFLUENCIA EN LA DOCTRINA DE LOS VICIOS OCULTOS

Las influencias de las economías contemporáneas y el auge de las tecnologías han dotado de nuevos rasgos al contrato de compraventa.⁵³ A mi juicio, pueden sistematizarse las siguientes tendencias:

- Estandarización de las ventas de bienes muebles en el llamado tráfico de masa con la fabricación de productos por parte de las grandes empresas y su comercialización mediante contratos tipo o condiciones generales que propician el paso de la contratación por negociación a la contratación por adhesión.
- Modificación de conceptos jurídicos básicos que repercuten en los sistemas de responsabilidad civil por incumplimiento contractual y por daño aquiliano, con la consiguiente proximidad entre el derecho de consumo y las instituciones contractuales tradicionales.
- Propensión a la elaboración de normas uniformes regionales e internacionales encaminadas a unificar el tratamiento que impone un mundo globalizado.
- Inclinación a la formalización documental pública de las ventas inmobiliarias u otras que por su importancia económica así lo ameriten.

⁵¹ La intervención del perito puede ser útil aunque no determinante. Albácar López, José Luis, *op. cit.*, p. 287.

⁵² En el Código Civil cubano se prevé que el precio sólo será en dinero; véase artículo 334.

⁵³ Delgado Vergara, Teresa, "La compraventa de vivienda en Cuba" en Leonardo B. Pérez Gallardo y Rubinzal Culzoni (Coords.), *La compraventa como paradigma contractual*, Buenos Aires, 2012.

Son justamente las dos primeras las que más inciden en la materia *in comento*. La estandarización de las ventas mobiliarias y el tránsito hacia un sistema de adhesión en la formación del contrato son dos elementos que repercuten en los conceptos tradicionales.

¿Hasta qué punto puede hablarse, en los bienes producidos y comercializados en masa, de los remedios tradicionales por vicios ocultos concebidos para una economía doméstica?

Europa, pionera en estas lides, por razones obvias, ha transitado por varias etapas en el tema, que van desde los primeros tratados internacionales de poca popularidad, como la Convención del Aja en 1964, pasando por Uncitral y la Convención de Viena de 1980, cuyo mayor mérito radica en la unificación de las normas de obligaciones y contratos relativas al contrato de compraventa internacional de mercaderías.

En la Convención de Viena, seguida por la Directiva 99/44/CE, se inserta la noción de falta de conformidad del bien con el contrato,⁵⁴ lo cual no consiste sólo en considerar el vicio un incumplimiento del contrato, sino sobre todo en proponer remedios que permitan al vendedor profesional intervenir en un tiempo razonable, a fines de obtener una entrega sustitutiva de otro bien idéntico, con total apego al principio de conservación del contrato, por encima de la posible y más tradicional resolución. Se erige así la conformidad en modelo objetivo. Sobre ello volveremos más adelante. La novedad, a mi juicio, se halla en el hecho de que la directiva concede al consumidor una acción directa de carácter subsidiario contra el productor, ante un supuesto de falta de conformidad.

Ello, sin dudas, tiene como derrotero el ahorro de costos para el productor. Es beneficioso también para el consumidor, quien obtendrá un sustituto del bien que ya había conocido mediante el folleto en la etapa precontractual y cuyas características comprobó sin éxito, una vez adquirido. Nos recuerda además a la ya aludida acción de rectificación propia del cumplimiento defectuoso.

Partiendo de los conocidos conceptos de consumidor y de contratos de consumo, hay que tomar en cuenta elementos que influyen en la concertación del contrato, y las posibles reclamaciones por incumplimiento. Uno de estos elementos es la publicidad como instrumento de la contratación.

⁵⁴ Aquí no debe olvidarse que la idea de conformidad con el contrato es ajena a la tradición jurídica de ordenamientos como el francés, español e italiano, en los cuales está presente el concepto —controvertido— de vicio oculto. Capilli, Giovanna, "La garantía en la venta de bienes de consumo", *Anuario de derecho civil*, tomo 60, 2007, pp. 1679-1788.

Su importancia en la fase precontractual se revela en el ámbito del deber de información, cuya eficacia impone que no se generen engaños y que las afirmaciones sean ciertas y oportunas por la función que cumplen en la decisión de suscribir el contrato. Tal tema amerita un estudio independiente, que no es menester desarrollar aquí.

Como puede apreciarse, la masificación contractual y el auge del derecho de consumo llevan al derecho a un replanteamiento o tal vez a una relectura de figuras tradicionales, pero sobre todo a la posición de dotar a los sujetos de remedios coherentes con la realidad económica sin que la superposición normativa impida la protección de sus derechos. ¿Cómo se aprecia ello en el ordenamiento contractual cubano?

7. EL CÓDIGO CIVIL, EL DECRETO LEY 304 Y EL DECRETO 310. ¿REMEDIOS TRADICIONALES O FIGURAS MODERNAS? ¿DOS CARAS DE UNA MISMA MONEDA?

A partir de la información suministrada, el adquirente concertará el contrato. Si el bien entregado no exhibe las características previstas, podría hablarse de una falta de conformidad del bien con el contrato, que, como se ha visto, es una idea introducida en la legislación comunitaria europea en sede de garantías.

Pero: ¿es la falta de conformidad, el incumplimiento de una obligación autónoma, distinta de la propia obligación de entregar el bien? ¿Puede entenderse extraña a nuestra realidad jurídica o acaso podemos hablar de nociones similares? Encaminemos las elucubraciones teóricas sobre la naturaleza e independencia de esta obligación, con el análisis paralelo de la normativa cubana.⁵⁵ Veamos, ante todo, qué tenemos con carácter general en materia de contratación: Código Civil, Decreto Ley 304 y Decreto 310.

El Código Civil establece en el artículo 340 que es obligación del vendedor advertir al comprador de los vicios o defectos ocultos que tenga el bien. El vendedor será responsable por el incumplimiento de esta obligación –y no mero deber– de información.

Esto significa que se presume un conocimiento de los vicios por parte del vendedor, lo cual no implica que, en caso contrario (desconocimiento),

⁵⁵ Hernández Díaz entiende que la falta de conformidad supone "un incumplimiento en sentido amplio y unitario, en donde quedan equiparados el cumplimiento inexacto o prestación defectuosa, los vicios ocultos, la entrega de una cosa por otra, o incluso determinados supuestos de error del contrato o sobre las cualidades esenciales del mismo". Capilli, Giovanna, *op. cit.*, p. 1705.

éste se libere de la obligación de sanear. La responsabilidad por vicios es, históricamente, objetiva. Faltó al legislador cubano en la redacción del precepto incluir la expresión “si los conocía o debía conocer”,⁵⁶ dado que es imposible compeler al vendedor a cumplir la obligación de informar de los vicios, si no sabe que el bien está viciado, amén de la dificultad que existe en todo caso para compeler a alguien a un *facere*, consistente aquí en informar al comprador.

De cualquier manera, es válido el reconocimiento legal de esta obligación pero con la salvedad apuntada *supra*, ya que resulta excesivo presumir que el vendedor, como propietario, conoce los defectos del bien; en tal caso, su incumplimiento conllevaría una agravación de su responsabilidad.

Según el artículo 346, “la obligación del vendedor de sanear por vicios o defectos ocultos del bien vendido se establece a fin de garantizar al comprador las cualidades que al bien le atribuye el vendedor”. Seguidamente, se establece el régimen de saneamiento con sus correlativas acciones redhibitorias y *quantiminatoris*, también examinadas en este trabajo.

El Decreto Ley 304 “De la contratación económica” y el Decreto 310 “De los tipos de contratos” aportan nuevas perspectivas al asunto. Cualquier análisis debe partir del hecho de que sus respectivas disposiciones finales primeras imponen que el Código Civil les es supletorio. La disposición final cuarta del 304, por su parte, establece una supletoriedad inversa: “Las normas de este Decreto Ley reguladoras de principios generales de la contratación pueden ser de aplicación supletoria a otros contratos cualquiera que sea su naturaleza en lo no previsto para ellos por sus normas especiales y la legislación vigente”.

El silogismo que de ello deriva nos conduce a afirmar que las normas del Código Civil son aplicables supletoriamente a los contratos económicos. Pero las normas de estos contratos que no se refieran a principios generales no son aplicables supletoriamente a otros de diferente naturaleza. Por ende, el régimen que se plantea de garantía en estos cuerpos (máxime en el 310 que no establece supletoriedad inversa) no sería aplicable a los contratos civiles.

Respetando esta deducción, los siguientes preceptos que serán objeto de análisis sólo atañerán al contrato económico, pues no son reguladores de principios generales.

⁵⁶ Se trata en ambos casos de una cuestión de hecho. Que el vendedor conocía debe ser probado por el comprador. El hecho de que debió conocer debe probarse con que, por razón de su profesión, estaba en condiciones de identificar y percibir la existencia de los defectos. Todo indica que es una presunción *iuris tantum*.

El Decreto Ley 304, en sus artículos 39 y 40, impone, en una redacción similar a la que usó su predecesora, la Resolución 2253 del 2005, “Indicaciones para la contratación económica”, que en el contrato se pacten de forma expresa los parámetros de calidad requeridos, así como los métodos y procedimientos a emplear en su comprobación y si no ha sido pactada ni puede ser determinada basándose en el contrato, la prestación debe ser de una calidad razonable, para lo cual se tendrán en cuenta los usos, la aplicación de la mercancía o la utilización del servicio.

Por su parte, los artículos 78.1 y 81.1 introducen una cuestión interesante al reconocer que todo incumplimiento constituye un ilícito civil. Lo que denomina incumplimiento esencial abre la puerta a la resolución unilateral del contrato, catalogando de esencial (entre otros parámetros) a aquel incumplimiento que priva a la parte perjudicada de lo que tenía derecho a esperar en virtud del contrato.

Los artículos 4a y 5.1 del Decreto 310 instauran que es obligación del vendedor entregar los bienes en correspondencia con lo estipulado. Asoma entonces la noción de correspondencia del bien con el contrato. En los preceptos 27 y 28 se vuelve sobre los vicios ocultos en una regulación parca e imprecisa,⁵⁷ de la cual no se logra colegir su objetivo, pues pareciera que se cortó del Código Civil pero no se pegó todo lo que se cortó. Resulta loable solamente que se reconozca la irresponsabilidad del vendedor cuando el comprador debió detectar la existencia de vicios ocultos por razón de su oficio. La garantía comercial, su contenido y consecuencias quedan fijados en los preceptos 24 y siguientes del propio Decreto, para los casos en que proceda el empleo de estos remedios y no los generales.

De esta exploración normativa podemos derivar múltiples interrogantes, las cuales se dan respuesta entre sí. ¿Se consideraría esencial el incumplimiento cuando existen vicios? ¿No muestra esta idea de lo “se tenía derecho a esperar”, un matiz subjetivo alejado de la naturaleza prístina de la responsabilidad por defectos que es el modelo objetivo? ¿Qué puede ejercitar el perjudicado: la resolución unilateral del artículo 78.1 o el saneamiento por vicios ocultos? ¿Para qué regular el saneamiento por vicios ocultos si se declara la supletoriedad del Código Civil, y lo que aparece en el Decreto en sede de saneamiento es totalmente exiguo?

⁵⁷ El artículo 92 del Decreto Ley 304 fija en seis meses el término para el ejercicio de la acción de saneamiento por vicios en bienes muebles, algo ya reconocido en el artículo 117 a) del Código Civil y que de aparecer de nuevo, debió hacerlo en el Decreto 310, relativo a los tipos de contratos y no en el cuerpo normativo de carácter más general.

Si bien los fines de la obligación de entrega son distintos a los fines de los remedios que se conceden cuando existe falta de conformidad, no creo que pueda hablarse de total autonomía obligacional. La entrega es la principal obligación del vendedor. Mas, ¿de qué vale esta entrega si no es de un bien conforme a lo pactado? Por tanto, la conformidad no es más que un complemento o cualidad intrínseca de la entrega, que corrobora uno de los requisitos del cumplimiento, tal cual es la identidad del objeto de la obligación. El cumplimiento funciona, ante todo, como el principal modo extintivo de la obligación, pero también como obtención del fin o interés del acreedor. Esta idea implica la coherencia entre la actuación del deudor y la realización del programa de prestación.

El Código Civil cubano, en lo que podríamos llamar bondadosamente una peculiar sistemática, introduce el libro relativo a las obligaciones con el artículo 233, según el cual, “las obligaciones facultan al acreedor para exigir del deudor una prestación y se cumplen de conformidad con el título que las origina”. A continuación se ocupa del cumplimiento según la clase de obligaciones, para seguir con otras instituciones del derecho de obligaciones, como la cesión de créditos y las garantías, entre otras, hasta llegar al artículo 296, donde declara que “el cumplimiento realizado conforme a lo dispuesto en este Código extingue la obligación”. Este precepto es fundacional en lo atinente a la extinción de las obligaciones.

¿Acaso no tenemos aquí el reconocimiento general de que la falta de conformidad genera consecuencias jurídicas, entre las cuales encontramos los modos generales de protección del crédito como el cumplimiento forzoso en específico o equivalente y la resolución, o remedios más específicos como el que nos ocupa del saneamiento por vicios ocultos?

Si bien el derecho debe moldearse a las tendencias socioeconómicas que imponen un ritmo jurídico (sin el cual la sociedad quedaría atascada), no debe confundirse con cerrar los ojos a las figuras que siempre han existido y que por renombrar de otro modo no dejan de ser más de lo mismo.

El éxito radicaría entonces en la capacidad de adaptación a la vida, la promulgación de normas sistemáticas apegadas a la ciencia, que eviten las nefastas antinomias, y la justeza, flexibilidad y sabiduría de los operadores jurídicos en la aplicación de la ley.

