

ACCIONES EN EL CASO DE VICIOS OCULTOS

El adquirente tiene dos acciones: una rescisoria, llamada en el caso especial redhibitoria, y una compensatoria, para reducir el precio, si no prefiere la rescisión del contrato, que también se denomina acción quanti minoris o estimatoria.

Para el ejercicio de estas acciones, el adquirente debe optar por una de ellas, y no puede cambiarla una vez que haya elegido, sin el consentimiento del enajenante.

El artículo 2144 estatuye: "En los casos del artículo 2142, puede el adquirente exigir la rescisión del contrato y el pago de los gastos que por él hubiere hecho, o que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio, a juicio de peritos". "Si se probare que el enajenante conocía los defectos ocultos de la cosa y no los manifestó al adquirente tendrá éste la misma facultad que le concede el artículo anterior, debiendo, además, ser indemnizado de los daños y perjuicios si prefiere la rescisión" (art. 2145). "En los casos en que el adquirente pueda elegir la indemnización o la rescisión del contrato, una vez hecha por él la elección del derecho que va a ejercitar, puede usar del otro sin el consentimiento del enajenante" (art. 2146). "Si la enajenación se declara resuelta, debe devolverse la cosa enajenada en el mismo estado en que se entregó, siendo responsable el adquirente de cualquier deterioro que no proceda del vicio o defecto ocultos". (art. 2154).

Referencia:

Rojina Villegas, R. (2010). Derecho Civil Mexicano (5ta ed.). Editorial Porrúa.