

RESPONSABILIDAD POR LOS VICIOS OCULTOS

El enajenante debe garantizar una posesión útil al adquirente; por consiguiente, responde de los vicios o defectos ocultos de la cosa que la hagan impropia para los usos a que naturalmente se le destine, y que, de haberlos conocido el adquirente, no habría hecho la adquisición o habría pagado un precio menor.

El artículo 2142, en términos muy generales, impone la mencionada responsabilidad para todos los casos de enajenación en los contratos conmutativos, no así en los aleatorios, pues en estos, por su propia naturaleza, se debe correr un riesgo que bien puede comprender el estado de la cosa misma. El mencionado precepto estatuye: "En los contratos conmutativos, el enajenante está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa enajenada que la haga impropia para los usos a que se le destina, o que disminuyan de tal modo este uso, que al haberlo conocido el adquirente no hubiere hecho la adquisición o habría dado menos precio por la cosa." Esta responsabilidad no es otra cosa que una forma de incumplimiento parcial de la obligación. El enajenante no cumple debidamente su prestación, si no entrega una cosa en condiciones de prestar el uso natural o el convenido. Cuando la cosa adolezca de un vicio o defecto oculto, la prestación no se realiza en la forma estipulada, o bien, en la forma que de acuerdo con la ley deba cumplirse. Se trata, por consiguiente, de la responsabilidad por vicios o defectos ocultos, de una violación al principio, de exactitud en la sustancia de la cosa debida. Requiere la ley que los vicios sean ocultos y que hagan la cosa impropia para los usos convenidos, o a los que naturalmente se les destine. En consecuencia, no existe vicio si este es manifiesto, o bien, si, a pesar de ser oculto, el adquirente tenía conocimiento del mismo, o debía tenerlo por ser perito en la materia.

También es requisito esencial que los vicios o defectos ocultos sean anteriores a la enajenación. Los posteriores o los que se deban a hechos del adquirente, no hacen responsable al enajenante. "Incumbe al adquirente probar que el vicio existía al tiempo de la adquisición, y no probándolo, se juzga que el vicio sobrevino después" (art. 2159).

Nuestro Código Civil reglamenta esta materia en un capítulo general, como formas de incumplimiento de las obligaciones de dar. En el Código de 1884, la responsabilidad por vicios o defectos ocultos se limitaba exclusivamente a la compraventa, siguiendo en esto al Código Napoleón, pero como las reglas de la compraventa se aplicaban por analogía a las obligaciones de dar traslativas de dominio, en la doctrina y jurisprudencia se hicieron extensivas a todo contrato conmutativo que tuviera por objeto prestaciones de dar traslativas de dominio.

También nuestro Código vigente en este sentido supera al francés, por cuanto que la evicción como la materia que nos ocupa, la estudia en un capítulo general relativo al incumplimiento de las obligaciones de dar y no como caso especial de la compraventa. En el capítulo que consagra el Código a la evicción y saneamiento, se refiere en los artículos 2142 y siguientes a la responsabilidad por vicios o defectos ocultos. Se estudia también esta materia como un caso de incumplimiento de las obligaciones, y por eso en el título que se reserva al mismo, se tratan como formas especiales de incumplimiento en las obligaciones de dar traslativas de dominio, la evicción y la responsabilidad por vicios o defectos ocultos.

Según el artículo 2142, solo en los contratos conmutativos, es decir, en aquellos contratos onerosos en que las prestaciones son ciertas y determinadas, cabe la responsabilidad por vicios o defectos ocultos. En los onerosos de naturaleza aleatoria, no cabe esa responsabilidad,

tomando en cuenta que el riesgo es inherente a la propia naturaleza eventual de esos contratos. Se precisan en el artículo 2142 transcrito, los requisitos para que existan los vicios o defectos ocultos; es decir, que esos vicios hagan impropia a la cosa para el uso a que habría de destinarse. Por lo tanto, un simple defecto de carácter estético que no perjudique el uso de la cosa, no origina la responsabilidad del enajenante.

También indica el artículo 2142 que esos vicios deben ser ocultos, y el 2143 previene: "El enajenante no es responsable de los defectos manifiestos o que estén a la vista, ni tampoco de los que no lo están, si el adquirente es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debe fácilmente conocerlos". Debe agregarse, además, que tampoco responde el enajenante de los vicios que, aunque siendo ocultos, los haya manifestado al adquirente, o este los conociere con anterioridad.

Por último, en el artículo 2142 se dice que esos vicios deben ser anteriores a la adquisición, y en relación con este requisito los artículos 2156 y 2157 precisan que su determinación se hará mediante prueba pericial, y que los peritos determinarán si los mismos fueron anteriores o posteriores a la enajenación. Dicen dichos preceptos: "La calificación de los vicios de la cosa enajenada se hará por peritos nombrados por las partes, y por un tercero que elegirá el juez en caso de discordia." "Los peritos declararán terminantemente si los vicios eran anteriores a la enajenación y si por causa de ellos no puede destinarse la cosa a los usos para que fue adquirida".

Referencia:

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