

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
SECCIÓN DE CIENCIAS JURÍDICAS



INFORME FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACIÓN:

EN DERECHO CIVIL

TÍTULO DEL INFORME FINAL:

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y LAS GARANTÍAS POR VICIOS OCULTOS

PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:

LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS

PRESENTADO POR:

CRISTINA ARELY URRUTIA VENTURA CARNET N°: UV19001

DOCENTE ASESOR:

DOCTOR RAMON NARCISO GRANADOS ZELAYA

MARZO DE 2026

SAN MIGUEL, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA.

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

AUTORIDADES



M.SC. JUAN ROSA QUINTANILLA

RECTOR

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFÁN

VICERRECTORA ACADÉMICA

M.SC. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

LIC. PEDRO ROSALIO ESCOBAR CASTANEDA

SECRETARIO GENERAL

LIC. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA

FISCAL GENERAL

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
AUTORIDADES



M.SC. CARLOS IVÁN HERNÁNDEZ FRANCO

DECANO

DRA. NORMA AZUCENA FLORES RETANA

VICEDECANA

LIC. CARLOS DE JESÚS SÁNCHEZ

SECRETARIO

LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA

JEFE DE DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA

**COORDINADOR DEL PROCESO DE GRADO DEL DEPARTAMENTO DE
JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**

AGRADECIMIENTOS

Principalmente a **DIOS**, por ser un pilar fundamental tanto en mi desarrollo personal como académico, por darme la fortaleza y valentía necesaria para cursar esta etapa tan importante en la vida, por haberme permitido vivir infinidad de experiencias a lo largo de este trayecto académico y por permitirme ver los frutos de mi esfuerzo con las personas más importantes de mi vida.

A mis papis, **ALCIDES URRUTIA** y **DINA VENTURA**, por apoyarme incondicionalmente en este proceso, por ser mi sostén tanto personal como económico, por darme la oportunidad de culminar mis estudios, por impulsarme a nunca darme por vencida y motivarme a ser mejor persona. Agradecida enormemente del esfuerzo, por la seguridad y confianza que han puesto en mi.

A mi primo hermano, **JOSUE ANDRADE** y su esposa **ARELY VILLATORO**, por su apoyo, motivación y consejos, por estar para mi en momentos difíciles y brindarme la tranquilidad y confianza a través de la distancia, por ser las personas a las cuales puedo recurrir en esos momentos complicados y darme la certeza de tener su apoyo incondicional.

A mis hermanos, **MARIELA URRUTIA** y **ERICK URRUTIA**, por ser ustedes mi motivación e inspirarme a superarme día con día con el propósito que ustedes así como yo puedan un día ver los resultados de sus esfuerzos, por ayudarme a creer que cuento con la capacidad de sobrellevar cualquier adversidad que se me presente, por estar seguros de mí y decir: “primero va a llorar pero después de eso lo va hacer”.

A mis tíos y primos, en especial a mi prima y gran amiga **JESS** por ser mi confidente y mi refugio, por estar presente en los buenos y malos momentos, asimismo a **JULITO**, por brindarme su apoyo y alegrarme la vida.

A las personas que de manera desinteresada e incondicional me han brindado su apoyo, que me han sostenido en las adversidades y me dan aliento para continuar, en especial al **Lic. Pérez**, que no por ser el último es el menos importante.

Al final somos una mezcla de todas las personas que han sido parte en nuestro camino. Me alegra saber que algunas de ellas son parte esencial de quien soy hoy.

ÍNDICE

RESUMEN	8
ABSTRACT	9
INTRODUCCIÓN	10
OBJETIVOS	11
OBJETIVO GENERAL	11
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	11
JUSTIFICACIÓN	12
CAPÍTULO I	14
1.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	14
1.1.1. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL DERECHO ROMANO	14
1.1.2. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN LA EDAD MEDIA.....	16
1.1.3. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN LA EDAD MODERNA	17
1.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LOS VICIOS OCULTOS EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA	18
1.2.1. LOS VICIOS OCULTOS EN EL DERECHO ROMANO	18
1.2.2. LOS VICIOS OCULTOS DURANTE LA EDAD MEDIA.....	21
1.2.3. LOS VICIOS OCULTOS EN LA CODIFICACIÓN MODERNA	23
1.2.4. LOS VICIOS OCULTOS EN EL DERECHO LATINOAMERICANO	26
1.2.5. CONSIDERACIÓN COMPARADA	27
1.2.6. LOS VICIOS OCULTOS EN LA LEGISLACIÓN SALVADOREÑA.....	28
CAPÍTULO II	29
2.1. TEORÍAS DOCTRINARIAS RELACIONADAS CON EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y LAS GARANTÍAS POR VICIOS OCULTOS	29
2.1.1. TEORÍA DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD	29
2.1.2. TEORÍA DEL CONSENTIMIENTO	30
2.1.3. TEORÍA DE LA BUENA FE CONTRACTUAL.....	30
2.1.4. TEORÍA DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO.....	31
2.1.5. TEORÍA DE LA EQUIDAD CONTRACTUAL	32
2.1.6. TEORÍA DEL SANEAMIENTO EN LOS CONTRATOS	32
2.1.7. TEORÍA DE LA RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS.....	33
2.2. CONCEPTUALIZACIÓN O DEFINICIONES	34
2.2.1. CONTRATO DE COMPRAVENTA	34
2.2.2. VICIOS OCULTOS	35
2.2.3. SANEAMIENTO	35
2.3. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	36
2.4. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	37
2.5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES	40
2.5.1. LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR	40
LA OBLIGACIÓN DE LA ENTREGA DE LA COSA:	41

LA OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO	42
2.5.2. LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR	43
2.6. LA GARANTÍA DEL CONTRATO POR VICIOS OCULTOS	44
2.6.1. REQUISITOS PARA QUE PROCEDA LA GARANTÍA	45
2.6.2. ACCIONES DERIVADAS DE LA GARANTÍA POR VICIOS OCULTOS	45
– Acción redhibitoria:	46
– Acción quanti minoris:	46
2.6.3. IMPORTANCIA DE LA GARANTÍA POR VICIOS OCULTOS.....	46
CAPÍTULO III	47
3.1. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL	47
3.2. CÓDIGO CIVIL.....	48
INTERPRETACIÓN DE LA NORMA LEGAL	48
DEL SANEAMIENTO POR VICIOS REDHIBITORIOS	48
CONCLUSIÓN.....	53
RECOMENDACIONES.....	54
BIBLIOGRAFÍA	55
ANEXO	57
GLOSARIO	71

RESUMEN

El presente trabajo de investigación se centra en el análisis del **“Contrato de Compraventa y Las Garantías por Vicios Ocultos”** dentro del derecho civil salvadoreño. La compraventa, como figura fundamental del tráfico jurídico, permite la transferencia de bienes a cambio de un precio, constituyéndose en un instrumento indispensable para el desarrollo de la actividad económica. Su estudio resulta necesario para comprender las obligaciones que surgen para las partes y los principios que rigen su ejecución.

En este contexto, la investigación pone especial énfasis en la garantía por vicios ocultos, entendida como el mecanismo de protección que asiste al comprador frente a defectos no visibles al momento de la adquisición del bien. Dichos vicios, al afectar el uso normal de la cosa o disminuir su valor, generan un desequilibrio contractual que el ordenamiento jurídico busca corregir. Por ello, se analiza el alcance de la responsabilidad del vendedor y los presupuestos que deben concurrir para que dicha garantía sea exigible.

Asimismo, se examinan las acciones legales que la normativa salvadoreña reconoce al comprador, particularmente la acción redhibitoria y la acción estimatoria, como medios para restituir el equilibrio entre las prestaciones. Estas figuras permiten, según el caso, la resolución del contrato o la rebaja del precio, siempre que se cumplan los requisitos establecidos por la ley. Su estudio permite evidenciar la importancia de la buena fe contractual y la necesidad de transparencia en las transacciones.

En conclusión, esta investigación sobre el **“Contrato de Compraventa y Las Garantías por Vicios Ocultos”** pretende aportar una visión clara, sistemática y fundamentada, destacando su relevancia en la protección de los derechos de las partes. A través de este análisis, se busca contribuir a una mejor comprensión de estas instituciones jurídicas y a su adecuada aplicación en la práctica, fortaleciendo así la seguridad jurídica en el ámbito civil salvadoreño.

ABSTRACT

This research work focuses on the analysis of the “**contract of sale and the warranties for hidden defects**” within Salvadoran civil law. The contract of sale, as a fundamental legal institution in commercial transactions, enables the transfer of goods in exchange for a determined price, constituting an essential instrument for economic activity. Its study is necessary to understand the obligations that arise for both parties and the principles governing its execution.

In this context, the research places special emphasis on warranties for hidden defects, understood as the legal mechanism that protects the buyer against non-apparent defects at the time of acquiring the good. Such defects, by affecting the normal use of the item or reducing its value, create a contractual imbalance that the legal system seeks to correct. Therefore, the scope of the seller’s liability and the conditions required for enforcing this warranty are carefully examined.

Likewise, this study addresses the legal remedies recognized under Salvadoran law, particularly the redhibitory action and the estimatory action, as means to restore the balance between contractual obligations. These remedies allow, depending on the circumstances, either the termination of the contract or a proportional reduction of the price, provided that the legal requirements are met. Their analysis highlights the importance of good faith and transparency in contractual relations.

In conclusion, this research on the “**contract of sale and the warranties for hidden defects**” aims to provide a clear, structured, and well-founded perspective, emphasizing its significance in protecting the rights of the parties involved. Through this analysis, it seeks to contribute to a better understanding and proper application of these legal institutions, thereby strengthening legal certainty within Salvadoran civil law.

INTRODUCCIÓN

El contrato de compraventa constituye una de las instituciones jurídicas más importantes dentro del derecho civil, ya que a través de él se realizan gran parte de las transacciones patrimoniales entre las personas. Mediante este contrato, una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio determinado por ella. Debido a su constante aplicación en la vida económica y social, el ordenamiento jurídico ha establecido diversas normas destinadas a regular los derechos y obligaciones que surgen entre el vendedor y el comprador.

Dentro de estas regulaciones, cobra especial relevancia la garantía por vicios ocultos, la cual tiene como finalidad proteger al comprador cuando el bien adquirido presenta defectos que no eran visibles ni conocidos al momento de celebrarse el contrato. Esta garantía impone al vendedor la obligación de responder por aquellos defectos que afectan la utilidad o el valor de la cosa vendida, permitiendo al comprador ejercer determinadas acciones legales cuando dichos vicios se manifiestan.

En el ordenamiento jurídico salvadoreño, esta figura se encuentra regulada en el Código Civil de El Salvador, específicamente en las disposiciones relativas al saneamiento por vicios redhibitorios, las cuales establecen los supuestos, condiciones y efectos jurídicos derivados de la existencia de defectos ocultos en la cosa vendida. Estas normas buscan mantener el equilibrio contractual y garantizar que las relaciones de compraventa se desarrollen conforme a los principios de buena fe, seguridad jurídica y protección de los derechos patrimoniales.

En ese sentido, el presente trabajo tiene como propósito analizar la garantía del contrato de compraventa por vicios ocultos, abordando su fundamento jurídico, sus características principales y las acciones que la ley reconoce al comprador frente a la existencia de defectos ocultos en la cosa vendida. De esta manera, se pretende comprender la importancia de esta institución dentro del derecho civil y su papel en la protección de las relaciones contractuales.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

1. Analizar la función jurídica de la garantía por vicios ocultos en el contrato de compraventa, determinando su alcance como mecanismo de protección de los derechos del comprador y como fuente de obligaciones para el vendedor respecto de la cosa objeto de contrato.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Identificar los elementos y requisitos que permiten calificar un defecto como vicio oculto dentro del contrato de compraventa, conforme a la normativa civil salvadoreña.
2. Analizar las principales dificultades probatorias y procesales que enfrenta el comprador al intentar hacer valer la garantía por vicios ocultos en la práctica jurídica.

JUSTIFICACIÓN

El estudio del Contrato de Compraventa y de la garantía por vicios ocultos resulta de gran relevancia dentro del ámbito jurídico, debido a la frecuente utilización de esta figura contractual en las relaciones económicas y jurídicas que se desarrollan en la sociedad. Es a través de este contrato que se realizan múltiples transacciones sobre bienes muebles e inmuebles lo que lo convierte en uno de los instrumentos más importantes del Derecho Civil. No obstante, en muchas ocasiones los bienes objeto de compraventa presentan defectos o irregularidades que no son perceptibles a simple vista al momento de celebrarse el contrato, lo cual puede afectar de manera directa los derechos e intereses del comprador.

La presencia de vicios ocultos en la cosa vendida genera conflictos jurídicos entre las partes contratantes, ya que el comprador adquiere un bien que no cumple con las condiciones de calidad, utilidad o funcionalidad esperadas. Esta situación puede provocar un desequilibrio contractual que contraviene los principios de buena fe y equidad que deben regir las relaciones contractuales. En este sentido, la garantía por vicios ocultos surge como un mecanismo jurídico destinado a proteger al comprador frente a los defectos ocultos que afectan el uso o el valor del bien adquirido, estableciendo al mismo tiempo determinadas obligaciones para el vendedor respecto de la cosa objeto del contrato.

La importancia de analizar esta problemática radica en que, a pesar de que la normativa civil salvadoreña regula la garantía por vicios ocultos, en la práctica su aplicación presenta diversas limitaciones que dificultan la protección efectiva de los derechos del comprador. Entre estas limitaciones pueden mencionarse las dificultades para identificar la existencia del vicio oculto, la complejidad de los medios probatorios necesarios para demostrarlo y, en algunos casos, las interpretaciones restrictivas de la normativa aplicable por parte de los operadores jurídicos. Todo ello provoca que la garantía no siempre cumpla plenamente con su función jurídica, generando incertidumbre y conflictos en las relaciones contractuales.

Desde una perspectiva jurídica, el desarrollo de esta investigación permite analizar el alcance y la eficacia de la regulación vigente en materia de garantía por vicios ocultos dentro del contrato de compraventa, así como valorar su aplicación en la

práctica. De igual manera, contribuye a una mejor comprensión de los derechos y obligaciones que surgen para las partes contratantes, fortaleciendo el principio de seguridad jurídica que debe prevalecer en las relaciones contractuales.

En este sentido, la justificación de esta investigación se sustenta en la necesidad de profundizar en el estudio de la garantía por vicios ocultos, con el estudio de la garantía por vicios ocultos, con el propósito de promover una interpretación adecuada de esta institución jurídica que permitía restablecer el equilibrio contractual entre las partes y garantizar una tutela efectiva de los derechos del comprador. Así mismo, el análisis doctrinal y jurídico del tema puede aportar elementos de reflexión que contribuyan a una aplicación más clara y eficaz de la normativa civil salvadoreña en materia de compraventa.

Además, el análisis de la garantía por vicios ocultos permite comprender con mayor profundidad el papel que desempeña esta institución dentro del sistema de protección del comprador en el contrato de compraventa. En muchas ocasiones, el desconocimiento de los derechos que la ley reconoce al comprador o la falta de claridad en la interpretación de las disposiciones legales provoca que dichas garantías no sean ejercidas de manera adecuada. Es por ello que resulta necesario desarrollar un estudio que permita identificar los principales criterios doctrinales y jurídicos aplicables a esta figura, con el fin de contribuir a una interpretación más uniforme y adecuada de la normativa civil vigente.

Finalmente, la presente investigación pretende aportar un análisis jurídico que sirva como referencia tanto para estudiantes de Derecho como profesionales en el ámbito jurídico, facilitando una mejor comprensión de los mecanismos de protección que existe frente a los vicios ocultos en los bienes objeto de compraventa. De esta manera, se busca fortalecer el conocimiento sobre esta institución jurídica y promover una aplicación más efectiva de la garantía por vicios ocultos, favoreciendo relaciones contractuales más justas, equilibradas y acordes con los principios fundamentales del Derecho Civil.

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y SUS VICIOS OCULTOS

1.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

1.1.1. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL DERECHO ROMANO

El origen del Contrato de Compraventa se remonta al Derecho Romano, sistema jurídico que constituye una de las principales fuentes del Derecho Civil contemporáneo. En las primeras etapas de la organización social romana, las relaciones económicas eran relativamente simples y los intercambios de bienes se realizaban principalmente mediante trueques, es decir, el intercambio directo de un objeto por otro sin la intervención de un medio de pago. Este tipo de transacción respondía a las necesidades básicas de las comunidades primitivas; sin embargo, con el desarrollo progresivo del comercio y el crecimiento de las actividades económicas, dicho sistema comenzó a presentar diversas limitaciones prácticas especialmente en lo relativo a la equivalencia del valor entre los bienes intercambiados y la dificultad para realizar transacciones más complejas.¹

Con el avance de la economía romana y la aparición del dinero como medio de intercambio generalmente aceptado, las relaciones comerciales comenzaron a transformarse de manera significativa. A partir de este momento, los intercambios dejaron de basarse exclusivamente en la permuta de bienes y comenzaron a estructurarse mediante la entrega de la cosa a cambio de una suma de dinero. De esta evolución surge el contrato conocido en el Derecho romano como *emptio venditio*², el cual se configuró como un acuerdo jurídico mediante el cual una de las partes, denominada vendedor (*venditor*), se obligaba a transferir una cosa, mientras que la otra parte, el comprador (*emptor*), asume la obligación de pagar un precio cierto en dinero.³

¹ IGLESIAS, J. (2004) Derecho Romano: Historia e Instituciones. Barcelona. Ed. Ariel.

² La *emptio venditio* es un contrato romano donde una parte vende cosa y otra paga el precio acordado.

³ EUGENE, P. (2007) Tratado Elemental de Derecho Romano. México. Ed. Porrúa.

Una característica fundamental de este contrato en el Derecho romano clásico era la naturaleza consensual, lo que implica que se perfeccionaba únicamente con el consentimiento de las partes, sin necesidad de formalidades solemnes para su existencia. Bastaba por tanto con el acuerdo de voluntades respecto de la cosa y del precio para que de este surgieran las obligaciones contractuales correspondientes. En virtud de este acuerdo, el vendedor se compromete a entregar la cosa vendida y a garantizar al comprador el goce pacífico de la misma, mientras que el comprador debía cumplir con la obligación de pagar el precio convenido. Esta estructura jurídica convirtió a la compraventa en uno de los contratos más utilizados dentro de la práctica comercial romana y en una de las figuras contractuales más relevantes del derecho privado de la época.

Asimismo el Derecho romano desarrolló una serie de principios y acciones jurídicas destinadas a la protección de los intereses de las partes dentro del contrato de compraventa. Entre estas se encuentran diversas acciones que permitan reclamar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato o exigir la reparación de los perjuicios ocasionados por su incumplimiento. De esta manera, la compraventa no solo se consolidó como un instrumento fundamental para el intercambio de bienes, sino también como una institución jurídica que garantiza cierta seguridad en las relaciones comerciales que surgieran.

Posteriormente muchas de las normas y principios que regulan este contrato fueron recopilados y sistematizados en el *Corpus Juris Civilis*, compilación jurídica ordenada por el emperador Justiniano I en el siglo VI. Esta obra ejerció una profunda influencia en el desarrollo del derecho privado europeo, ya que sus disposiciones fueron estudiadas y reinterpretadas durante siglos por juristas y escuelas jurídicas medievales. Con el paso del tiempo, dichos principios fueron incorporados en diversos códigos civiles modernos, lo que demuestra la trascendencia histórica del contrato de compraventa dentro de la tradición jurídica occidental y su influencia en la configuración de los sistemas jurídicos contemporáneos.⁴

⁴ **EUGENE, P.** (2007) Tratado Elemental de Derecho Romano. México. Ed. Porrúa.

1.1.2. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN LA EDAD MEDIA

Durante la Edad Media, el contrato de compraventa continuó desarrollándose a partir de los principios heredados del Derecho Romano, aunque adaptándose a las nuevas condiciones sociales, políticas y económicas que surgieron después de la caída del imperio romano. En este periodo predomina el sistema feudal, en el cual la tierra constituye la principal fuente de riqueza y poder económico. Como consecuencia muchas transacciones se relacionaban con bienes agrícolas, animales, herramientas y productos necesarios para la subsistencia de la población.⁵

Aunque el comercio disminuyó en los primeros siglos medievales, con el paso del tiempo experimentó un importante crecimiento debido al desarrollo de las ciudades y al establecimiento de rutas comerciales entre distintos territorios europeos. En este contexto surgieron importantes ferias comerciales, como las ferias de champaña en Francia, donde comerciantes de diferentes regiones realizaban intercambios de mercancías, muchas veces mediante contratos de compraventa que establecen claramente las obligaciones de las partes.⁶

A partir de estas prácticas comerciales se consolidó la *Lex Mercatoria*, conocida como derecho mercantil medieval. Este conjunto de normas y costumbres surgió directamente de la práctica de los comerciantes y tenía como objetivo facilitar las transacciones comerciales y resolver conflictos de manera rápida. Dentro de estas normas, la compraventa ocupó un lugar fundamental, ya que regula el intercambio de bienes mediante el pago de un precio acordado entre el vendedor y el comprador.⁷

Durante la Edad Media comenzaron a incorporarse ciertos mecanismos para otorgar mayor seguridad a las transacciones comerciales, ejemplo de ello era la frecuencia con que las compraventas se realizarán en presencia de testigos o que quedaran registradas por escrito, especialmente cuando se trataba de bienes de mayor valor. Estas prácticas contribuyeron a fortalecer la seguridad jurídica en las relaciones comerciales y posteriormente influyeron en la regulación de la compraventa dentro de los códigos civiles modernos.

⁵ **BERMAN, HAROLD J.** (1996) *Law and Revolution: The Formation of the Western Legal Tradition*. Harvard University Press.

⁶ **PIRENNE, H.** (1937) *Historia Económica y Social de la Edad Media*. Madrid. Ed. Alianza.

⁷ **KADENS, E.** (2012) *The Medieval Law Merchant*. University of Chicago Press.

En consecuencia la Edad Media representó una etapa de transición en la evolución del contrato de compraventa. Aunque no existía una regulación uniforme, las prácticas comerciales y el desarrollo del derecho mercantil permitieron consolidar principios fundamentales que más tarde serían incorporados en la legislación civil de muchos países.⁸

1.1.3. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN LA EDAD MODERNA

Durante la Edad Moderna, comprendida aproximadamente entre los siglos XV y XVIII, el contrato de compraventa experimentó un desarrollo significativo debido al auge del comercio internacional, impulsado por los descubrimientos geográficos y la reapertura de las nuevas rutas marítimas, lo cual generó un incremento notable en las transacciones comerciales. Mercaderes de diferentes regiones comenzaron a intercambiar productos como lo son las especias, textiles, metales y otros bienes de gran valor, dentro de este contexto el contrato de compraventa se consolidó como uno de los instrumentos jurídicos más utilizados para formalizar el intercambio de mercancías y garantizar el cumplimiento de las obligaciones que se generaban entre las partes.

Dentro de esta etapa se fortalecieron las normas comerciales que habían surgido en la Edad Media contribuyendo a la uniformidad de ciertos principios aplicables a la compraventa, tales como la buena fe en las relaciones comerciales, el cumplimiento de lo pactado y la responsabilidad por el incumplimiento de las obligaciones contractuales.

Otro aspecto relevante de la Edad Moderna fue el avance hacia la sistematización del derecho, proceso que posteriormente daría origen a los grandes códigos civiles de la actualidad, se comenzó a recopilar y ordenar las normas jurídicas con el propósito de disponer de reglas más claras y uniformes para regular las relaciones privadas, como resultado de esto podemos mencionar el código civil francés, que incorporó muchos de los principios tradicionales de la compraventa desarrollados desde el derecho romano.

⁸ **KASER, M.** (1982) Derecho Romano Privado. Madrid. Ed. Reus.

En consecuencia la Edad Moderna representó una etapa clave en la evolución del contrato de compraventa ya que permitió consolidar su importancia en las relaciones económicas y sentó bases para su posterior regulación en los sistemas jurídicos modernos. Los principios desarrollados en este periodo influyeron directamente en la formación de la legislación civil contemporánea en la cual el contrato de compraventa continúa siendo uno de los más utilizados dentro del derecho privado.

1.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LOS VICIOS OCULTOS EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

1.2.1. LOS VICIOS OCULTOS EN EL DERECHO ROMANO

En el Derecho Romano se encuentran los antecedentes históricos con mayor relevancia en cuanto a los mecanismos de tutela del comprador frente a los vicios de la cosa vendida, particularmente a través de las denominadas *actiones aediliciae*⁹, constituyendo éstas un fundamento directo de las acciones redhibitorias y de rebaja del precio que posteriormente serían utilizadas por los códigos civiles modernos. Dichos mecanismos no surgieron como causas de invalidez del contrato de compraventa sino como remedios jurídicos destinados a corregir los defectos perjudiciales derivados de la existencia de defectos ocultos en la cosa transmitida.

Desde las primeras etapas del derecho romano, el contrato de compraventa se concibe como válido aun cuando la cosa vendida presenta defectos, siempre que estos mismos defectos no afecten la identidad del objeto contractual. En este sentido, el denominado error en la calidad de la cosa vendida no compromete la existencia ni la validez del contrato, puesto que este no recae sobre el corpus¹⁰ del bien objeto de prestación, el derecho romano distinguía claramente entre el error que versaba sobre la identidad misma de la cosa vendida y aquel que insidía únicamente sobre su cualidades o condiciones accidentales, como ocurría cuando un aparte

⁹ **Acciones Edilicias.** *Acciones otorgadas por los ediles curules para proteger al comprador frente a defectos ocultos en cosas vendidas especialmente esclavos y animales.* Digesto, 21,1; Gayo, *Institutiones*, IV, 28-29; KASER, MAx. *Derecho Romano Privado*. Madrid: Reus, 1982.

¹⁰ **Cosa material u objeto físico del contrato.** *Bien determinado que constituye el objeto del contrato.* DIGESTO, 18,1,8; ARANGIO-RUIZ, V. (1973) *Institutiones de derecho romano*. Buenos Aires. Depalma.

creía vender una mujer y la otra creía comprar un varón, esto daba lugar a la nulidad del contrato por inexistencia del consentimiento¹¹, los defectos relativos a las cualidades cuando surgía la venta de un vestido considerado nuevo que en realidad había sido recompuesto, en el cual bajo la noción estricta del derecho romano no se entendía afectada la identidad material del bien ni por tanto el consentimiento en el contrato.

Durante la época arcaica no puede hablarse aún de la existencia de un sistema general de acciones encaminadas a tutelar al comprador frente a los vicios materiales de la cosa vendida, no obstante se advierten acciones incipientes de protección vinculadas a las *nuncupationes*¹², especialmente en las ventas de fondos. En aquellos casos en los que la cabida real del terreno resultara inferior a la que fuese declarada el comprador se encontraba facultado para ejercer acciones específicas tendientes a obtener una compensación patrimonial, equivalente en ocasiones el doble del valor del área faltante. De igual modo dichas declaraciones podrán referirse a la inexistencia de vicios en la cosa, posibilidad expresamente admitida en la Ley de la XII Tablas, donde estos mecanismos poseen un carácter excepcional y formal sin constituir aún una garantía general implícita en el contrato de compraventa.

Con posterioridad, hacia finales de la República y en los albores de la época clásica, la *actio empti*¹³, se consolidó como la principal vía de tutela del comprador frente a los defectos de la cosa vendida ya que dicha no configuraba una garantía automática de entrega de una cosa libre de vicios ni se sustentaba en un incumplimiento contractual en sentido estricto. En este estadio evolutivo, el vendedor no asume, como regla general, la obligación de entregar un bien exento de defectos, sino únicamente la de poner a disposición del comprador la cosa objeto del contrato. Su responsabilidad se generaba exclusivamente cuando había asumido un compromiso

¹¹ DIGESTO, 18,1,2,1; 18,1,45 (*Marciano, libro 4 Regulae*).

¹² **Declaración Solemne.** *Manifestaciones formales realizadas en la mancipatio respecto de la cabida o cualidades del bien.*

Ley de las XII Tablas VI; ALVARO, Derecho Privado Romano, Pamplona, EUNSA, 1997.

¹³ **Acción del Comprador.** *Acción contractual que permite exigir responsabilidad al vendedor por declaraciones falsas, dolo o silencio doloso respecto de vicios.*

DIGESTO, 19,1,1. **JUSTINIANO**, *Corpus Iuris Civilis*, vol. I, ed. cit.

expreso respecto de la ausencia de vicios o de la concurrencia de determinadas cualidades, quedando obligado en todo caso por la veracidad de sus declaraciones.

En consecuencia podemos mencionar entonces que la *actio empti* operaba primordialmente como un instrumento dirigido a sancionar la inexactitud o falta de veracidad por parte del vendedor (*dicta o promissa*), y no como una acción fundada en el incumplimiento de las prestaciones esenciales del contrato. Cuando el vendedor había afirmado la concurrencia de ciertas cualidades o la inexistencia de defectos, el comprador podía solicitar una reducción del precio o, en consecuencia la disolución del vínculo contractual, en atención a la incidencia que tales defectos hubiesen tenido en su voluntad de contratar, no obstante la extensión de estos efectos fue objeto de debate doctrinal, existiendo posiciones que restringen el alcance de la *actio empti* a la mera indemnización de daños, frente a otras que admitieron su utilización como vía para la redhibición del contrato.

El derecho romano reconoció la responsabilidad del vendedor en los supuestos de dolo en la formación del contrato entendido tanto como un comportamiento activo de engaño cuanto como el silencio deliberado respecto de vicios conocidos que resultaban idóneos para influir de manera determinante en el consentimiento del comprador. En tales casos, el comprador podía acudir a la *actio empti* con el fin de obtener la reparación íntegra de los perjuicios sufridos ante la compra de dicha cosa. En etapas anteriores, esta tutela se había canalizado a través de la *actio de dolo*; sin embargo, con el transcurso del tiempo, especialmente durante la época clásica, la *actio empti* terminó por absorber en gran medida dicha función.

La responsabilidad del vendedor por los vicios de la cosa en el derecho romano se estructuró sobre una doble base: de un lado, la garantía derivada de las declaraciones o promesas expresamente formuladas, usualmente mediante *stipulatio*; y, de otro, el deber implícito de información que recae sobre el vendedor conecedor de los defectos de la cosa. Dicha responsabilidad no se configuró como una sanción por incumplimiento contractual, sino como una garantía de veracidad y corrección en la formación del consentimiento, sentando así los fundamentos históricos de la tutela del comprador frente a los vicios ocultos en la compraventa.

1.2.2. LOS VICIOS OCULTOS DURANTE LA EDAD MEDIA

La regulación de las acciones destinadas a proteger al comprador frente a los vicios ocultos no experimentó cambios profundos durante el tránsito del derecho romano al derecho medieval¹⁴. Por el contrario, el sistema diseñado en el derecho romano clásico y postclásico se mantuvo en gran medida vigente, aunque sometido a distintas interpretaciones doctrinales que generaron cierta falta de uniformidad en su aplicación.

Con el redescubrimiento del Digesto de Justiniano en la Edad Media, los juristas medievales se encontraron con la coexistencia de dos mecanismos de protección del comprador: la *actio empti*, derivada directamente del contrato de compraventa, y las *actiones edilicias*¹⁵, especialmente la acción redhibitoria y la de rebaja de precio (*quanti minoris*). Esta convivencia dio lugar a diversas interpretaciones acerca de su alcance y diferencias, situación que ha sido calificada por parte de la doctrina moderna como problemática, debido a la superposición de acciones con finalidades similares.

Algunos autores medievales, apoyándose en la Glosa ordinaria de Accursio, entendieron que la principal diferencia entre la acción de rebaja de precio ejercida mediante la *actio empti* y la *quanti minoris edilicia* radica en el criterio utilizado para fijar la disminución del precio¹⁶. Mientras que la primera se basaba en lo que el comprador habría pagado si hubiese conocido el defecto, la segunda atendía al valor objetivo del bien en el mercado. Sin embargo, esta distinción no fue aceptada de manera generalizada.

Otros juristas, como Baldo de Ubaldis, consideraron que no existían diferencias relevantes entre las acciones civiles y las pretorianas, por lo que tendieron a utilizarlas indistintamente. Esta postura favoreció con el paso del tiempo, la *actio empti*¹⁷ perdiera protagonismo, consolidándose las acciones edilicias como los

¹⁴ ZIMMERMANN, R. (1996) *The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition*, Oxford University Press.

¹⁵ DIGESTO DE JUSTINIANO, D. 21,1 (*Edictum Aedilium Curulium*) y D. 19,1.

(*De actionibus empti et venditi*), donde se recogen conjuntamente las acciones edilicias y la *actio empti*.

¹⁶ ACCURSIUS, Glosa ordinaria al Digesto, ad D. 21,1.

¹⁷ BALDO DE UBALDIS, *Commentaria in Digestum Vetus*, ad D. 19,1, citado por Zimmermann, op. cit., p. 309.

principales mecanismos de protección del comprador, aunque conservando sus plazos breves de ejercicio. Manteniéndose la posibilidad de reclamar daños y perjuicios en plazos más amplios cuando el vendedor hubiese actuado de mala fe.

Un punto central en el desarrollo medieval lo constituye la regulación contenida en las Siete Partidas, en las cuales la compraventa fue regulada de manera fragmentaria y casuística¹⁸, sin una formulación general de las acciones disponibles para el comprador. Como señala la doctrina, esta forma de regulación obligó a los intérpretes a construir posteriormente una teoría general, extendiendo la protección inicialmente prevista para animales y esclavos a otros bienes muebles e inmuebles¹⁹. Siguiendo la influencia del derecho justiniano, las Partidas reconocieron al comprador el derecho a resolver el contrato o a obtener una rebaja del precio cuando la cosa presentaba vicios ocultos, sin que fuera relevante si el vendedor había actuado de buena o mala fe²⁰. No obstante, sí se estableció una diferencia en cuanto a las consecuencias: si el vendedor desconocía el vicio, debía únicamente devolver el precio; pero si lo conocía y lo ocultaba, estaba obligado además a indemnizar los daños causados²¹. Esta solución reproduce de forma clara el esquema romano y permite afirmar que la protección del comprador se concebía como una garantía implícita propia del contrato de compraventa, sin necesidad de pacto expreso.

En cuanto a los plazos para ejercer estas acciones, las Partidas solo los establecieron de manera expresa para la venta de animales, guardando silencio respecto de otros bienes. Esta circunstancia permitió que continuarán coexistiendo las acciones edilicias con otras acciones, como la *actio empti* y la acción de dolo, las cuales no estaban sujetas a plazos tan estrictos²².

Asimismo, la doctrina tendió a diferenciar la aplicación de las acciones según el tipo de bien, reservando las acciones edilicias principalmente para los bienes

¹⁸ SIETE PARTIDAS. Partida V, Título V, Leyes 63 a 65, relativas a la compraventa y los vicios ocultos.

¹⁹ **MORALES MORENO, M.** (1981) La compraventa y la protección del comprador, Civitas, Madrid.

²⁰ PARTIDA V, Título V, Ley 63, que reconoce la acción redhibitoria y la de rebaja de precio aun cuando el vendedor actúe de buena fe.

²¹ *Ibíd.*, distinción entre vendedor que ignora el vicio y vendedor que lo conoce y lo calla, reproduciendo el esquema romano clásico de la buena y mala fe.

²² Partida V, Título V, Ley 65, que establece seis meses para la acción redhibitoria y un año para la *quanti minoris* en la venta de animales.

perecederos y las acciones civiles para los bienes más duraderos. Sin embargo, esta distinción no fue absoluta, ya que en muchos casos se admitió el uso conjunto de ambas, lo que contribuyó a la expansión del sistema edilicio y al progresivo abandono de la *actio empti* como medio principal de tutela.

Las Partidas incorporaron reglas específicas destinadas a proteger al comprador frente al dolo del vendedor, reconociendo el derecho a una indemnización independiente de las acciones edilicias y no sujeta a sus plazos. También admitieron el pacto de exoneración de responsabilidad por vicios ocultos en supuestos concretos²³, siempre que el comprador hubiese sido debidamente informado o hubiese aceptado los defectos existentes.

El derecho medieval mantuvo en lo esencial la concepción romana de la protección del comprador por vicios ocultos, entendiendo estas acciones como una garantía implícita derivada del contrato de compraventa. Este modelo, basado en la coexistencia de acciones específicas y generales, sirvió como antecedente directo de las soluciones adoptadas posteriormente por los ordenamientos modernos en los procesos de codificación.

1.2.3. LOS VICIOS OCULTOS EN LA CODIFICACIÓN MODERNA

La incorporación de los vicios ocultos como mecanismo de protección del comprador en la codificación moderna no fue el resultado de una creación normativa *ex novo*, sino la culminación de un proceso histórico de recepción y sistematización de las acciones edilicias del derecho romano. Con independencia de que las codificaciones civiles del siglo XIX hayan adoptado una concepción obligacional de la compraventa o una teoría con efectos reales, lo cierto es que las acciones redhibitoria y de rebaja de precio fueron asumidas de manera generalizada por los códigos civiles y de comercio europeos y americanos, configurándose como remedios típicos frente a los defectos ocultos de la cosa vendida.

La doctrina ha destacado que dicha recepción se aproxima más al modelo clásico de las acciones edilicias que al esquema de la *actio empti*. Ello se explica porque, en el

²³ Partida V, Título V, Leyes 63 y 64; *sobre el pacto de exoneración y la indemnización por dolo del vendedor*.

DÍEZ-PICAZO, L. (2008) *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Vol. II, Civitas, Madrid.

derecho romano postclásico, la *actio empti* había llegado a cumplir funciones análogas a la redhibición y a la rebaja del precio, lo que permitió que, en el proceso de codificación, el derecho civil subsumiera ambas categorías bajo un régimen unitario de saneamiento. De esta manera, los mecanismos de protección del comprador se generalizaron para todo tipo de ventas, con independencia del objeto del contrato, y perdieron su carácter excepcional o sectorial propio del derecho antiguo²⁴.

Este modelo normativo se vio profundamente influenciado por la doctrina racionalista previa a la codificación, particularmente por las elaboraciones de Jean Domat y Robert-Joseph Pothier, cuyas concepciones sobre la compraventa y la garantía del vendedor sirvieron de fundamento dogmático a las fórmulas legislativas adoptadas a partir del Código Civil francés de 1804. Por ello, el análisis de sus planteamientos resulta indispensable para comprender la configuración moderna del saneamiento por vicios ocultos²⁵.

Domat, diferenció claramente entre las obligaciones principales derivadas del contrato y la garantía, entendida en sentido estricto como consecuencia de la evicción. Parte de la doctrina ha sostenido que, para este la disciplina de los vicios ocultos no constituye una manifestación directa del incumplimiento contractual sino un deber de información del vendedor. Sin embargo, un análisis sistemático de su obra permite advertir que los vicios redhibitorios también se inscriben dentro de las garantías naturales del contrato, en la medida en que el vendedor debe responder no solo por las cualidades expresamente prometidas, sino también por aquellas que debe “naturalmente garantizar”.

En efecto, Domat reconoció la procedencia de la acción redhibitoria y de la rebaja de precio tanto en los casos en que el vendedor conocía los vicios como en aquellos en que los ignoraba, diferenciando únicamente el alcance de la indemnización de perjuicios. Así, mientras en el primer supuesto la omisión dolosa del deber de información genera una responsabilidad indemnizatoria plena, en el segundo la obligación del vendedor se limita a la restitución del precio y a los gastos del

²⁴ CARBONNIER, J. (1998) Derecho civil, t. IV, Bosch, Barcelona.

²⁵ DOMAT, J. Les lois civiles dans leur ordre naturel, Libro I, Título II.

contrato. Esta distinción permite afirmar que, en Domat, las acciones edilicias constituyen la manifestación de la garantía frente a los vicios, y que la indemnización adicional encuentra su causa en el dolo o la reticencia del vendedor²⁶.

En cuanto a los requisitos del vicio redhibitorio, Domat exigió que se tratase de defectos graves que inutilizan o disminuyeran significativamente el uso comercial de la cosa, de tal manera que, de haber sido conocidos por el comprador, habrían impedido la celebración del contrato o justificado un precio inferior. Este criterio, heredado del derecho romano, fue formulado con mayor precisión y terminó convirtiéndose en un elemento central de las legislaciones decimonónicas para calificar la procedencia de las acciones de saneamiento.

Por su parte, Pothier desarrolló una concepción sistemática de la compraventa en la que el vendedor se obliga a hacer que el comprador tenga la cosa como dueño o poseedor útil, sin que ello implique necesariamente la transferencia del dominio. A partir de esta idea, identificó como obligaciones naturales del contrato la entrega de la cosa, la garantía por evicción, la garantía por cargas ocultas y la garantía por vicios redhibitorios, integrando estas últimas dentro de una noción amplia de garantía contractual²⁷.

Pothier estableció requisitos específicos para la procedencia de los vicios redhibitorios, tales como su carácter oculto, su existencia al tiempo del contrato y su reconocimiento como tales conforme a la costumbre del lugar. A diferencia de Domat, el autor francés introdujo un criterio consuetudinario para determinar qué defectos debían considerarse redhibitorios, aunque en ambos casos se trata de una noción objetiva que atiende al uso normal de la cosa y no a la finalidad particular del comprador.

Asimismo, Pothier mantuvo la distinción romana entre el vendedor que conoce los vicios y aquel que los ignora, reservando la indemnización de perjuicios para los supuestos de reticencia dolosa. No obstante, amplió la responsabilidad del vendedor profesional, al presumir en él el conocimiento técnico de los defectos propios de su

²⁶ **DOMAT, J.** op. cit., Libro I, Título II, Secciones IX y X.

²⁷ **POTHIER, R.J.** Traité du contrat de vente, nn. 21-23.

actividad, lo que permite fundamentar su responsabilidad en una culpa profesional aun en ausencia de dolo.

La influencia de Pothier se proyectó de manera directa en la codificación del siglo XIX, particularmente en la ordenación sistemática de la garantía del vendedor. Así, los códigos decimonónicos asumieron una concepción unitaria de la garantía, reducida a dos manifestaciones principales: la protección por evicción y el saneamiento por vicios ocultos, suprimiendo definitivamente la *actio empti* como acción autónoma del derecho moderno²⁸.

En conclusión, los antecedentes de los vicios ocultos en la codificación moderna se encuentran en la síntesis doctrinal elaborada por Domat y Pothier, quienes, partiendo de las categorías romanas, construyeron un modelo racional y sistemático que permitió a los códigos civiles del siglo XIX consolidar el saneamiento por vicios ocultos como una garantía legal implícita del contrato de compraventa, separada de la acción resolutoria general y dotada de acciones propias²⁹.

1.2.4. LOS VICIOS OCULTOS EN EL DERECHO LATINOAMERICANO

El derecho latinoamericano ha recibido de manera directa la tradición romano-justiniana en materia de vicios ocultos dentro del contrato de compraventa a través de la codificación civil del siglo XIX. En este proceso, los ordenamientos jurídicos de la región adoptaron como principio común la obligación del vendedor de garantizar al comprador que la cosa vendida sea apta para el uso al que se destina y esté libre de defectos ocultos que disminuyan de manera significativa su valor o utilidad³⁰.

- CHILE

El Código Civil chileno de 1855, obra de Andrés Bello, constituye uno de los textos más influyentes en América Latina. En él se regula de manera sistemática el

²⁸ **LLACER MATA CAS, M.R.** (2003) La garantía por vicios ocultos en la compraventa, Tirant lo Blanch, Valencia.

²⁹ **CODIGO CIVIL FRANCÉS 1804**, art.1603; influencia directa en los códigos civiles latinoamericanos del siglo XIX.

³⁰ **ZIMMERMANN, R.** (1996) The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition, Oxford University Press.

saneamiento por vicios ocultos, estableciendo los requisitos clásicos para su procedencia y consagrando las acciones redhibitoria y de rebaja de precio³¹.

Desde una perspectiva histórica, la regulación chilena destaca por su fidelidad a la tradición romanista y por la claridad conceptual con la que se delimita la responsabilidad del vendedor, lo que permitió que este modelo fuera reproducido casi íntegramente en otros ordenamientos latinoamericanos, como el colombiano y el ecuatoriano.

- **COLOMBIA**

El Código Civil colombiano, vigente desde 1873, es en gran medida una recepción directa del Código Civil chileno. En materia de vicios ocultos, adopta los mismos criterios estructurales: defecto oculto, gravedad suficiente y existencia al momento de la venta³².

Históricamente, la doctrina colombiana ha destacado que esta regulación responde a una concepción objetiva de la responsabilidad del vendedor, en la cual la buena o mala fe no excluye la garantía, aunque sí incide en la procedencia de una eventual indemnización de daños.

- **PERÚ**

El Código Civil peruano, particularmente el de 1984, regula los vicios ocultos dentro del marco general de la inejecución de las obligaciones contractuales, aunque conserva las soluciones tradicionales del derecho civil clásico³³. Históricamente, esta regulación representa un punto de equilibrio entre la tradición romanista y las tendencias modernas del derecho de contratos, al reconocer que los defectos ocultos afectan directamente el consentimiento y la finalidad económica del contrato.

1.2.5. CONSIDERACIÓN COMPARADA

Los principales ordenamientos latinoamericanos han configurado los vicios ocultos como una garantía legal implícita del contrato de compraventa, heredera directa del derecho romano y consolidada por la codificación decimonónica. Aunque existen diferencias en los plazos, efectos y técnicas legislativas, todos estos sistemas

³¹ BELLO, A. Código Civil de la República de Chile, 1855, Libro IV, Título XXIII.

³² CODIGO CIVIL COLOMBIANO. Ley 57 de 1887 (en vigor desde 1873), Arts.1914 y 1927.

³³ CODIGO CIVIL PERUANO. Decreto Legislativo N.º 295, 1984.

coinciden en reconocer al comprador mecanismos de protección que buscan restablecer el equilibrio contractual frente a defectos no aparentes del bien vendido.

1.2.6. LOS VICIOS OCULTOS EN LA LEGISLACIÓN SALVADOREÑA

La regulación de los vicios ocultos en el contrato de compraventa en la legislación salvadoreña tiene su origen en la tradición romano-francesa, incorporada a través del proceso de codificación civil del siglo XIX. El Código Civil de El Salvador de 1860 adoptó el modelo de saneamiento por vicios ocultos siguiendo el Código Civil chileno de 1855, obra de Andrés Bello, el cual, a su vez, se inspiró en el Code civil francés de 1804. Desde esta influencia, los vicios ocultos fueron concebidos como una garantía legal implícita del contrato de compraventa, que obliga al vendedor a responder por los defectos ocultos, graves y preexistentes a la venta que hagan la cosa impropia para su uso o disminuyan considerablemente su valor.

Asimismo, la legislación salvadoreña mantuvo la distinción clásica entre el vendedor de buena fe y el de mala fe, atribuyendo a este último una responsabilidad agravada mediante la indemnización de perjuicios, reflejando la influencia doctrinal de Pothier y Domat en la concepción del saneamiento como una obligación inherente al contrato.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. TEORÍAS DOCTRINARIAS RELACIONADAS CON EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y LAS GARANTÍAS POR VICIOS OCULTOS

2.1.1. TEORÍA DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD

La teoría de la autonomía de la voluntad constituye uno de los fundamentos esenciales del derecho contractual contemporáneo. Esta doctrina sostiene que las personas poseen la facultad de regular libremente sus relaciones jurídicas mediante acuerdos que generan obligaciones vinculantes entre las partes.

Uno de los principales exponentes de esta teoría fue el jurista francés Charles Dumoulin (1500-1566), quien desarrolló en el siglo XVI la idea de que la voluntad de las partes debía ser el elemento determinante en la creación de las obligaciones contractuales. Esta concepción fue reforzada por el jurista francés Robert Joseph Pothier (1699-1772) cuyas obras influyeron profundamente en la formación del derecho civil moderno y en la codificación napoleónica.³⁴

En el contrato de compraventa, la autonomía de la voluntad permite que comprador y vendedor determinen libremente las condiciones del negocio jurídico, tales como el precio, las modalidades de pago o las características del bien objeto de la transacción. Sin embargo, la doctrina moderna reconoce que esta libertad contractual debe de ejercerse dentro de los límites establecidos por la ley.

La garantía por vicios ocultos en este sentido representa una restricción legítima ante dicha autonomía, ya que el ordenamiento jurídico impone al vendedor la obligación de responder por defectos ocultos existentes en la cosa vendida, incluso cuando este no hay tenido conocimiento de ellos, esta limitación responde a la necesidad de proteger la formación válida del consentimiento del comprador y garantizar que la cosa entregada corresponda realmente a lo que fue pactado en el contrato.

³⁴ **POTHIER, R.J.** (1761) Tratado de las Obligaciones. Paris. Ed. Debure.

2.1.2. TEORÍA DEL CONSENTIMIENTO

La teoría del consentimiento sostiene que el contrato de compraventa se perfecciona desde el momento en que las partes manifiestan su voluntad de celebrar el acuerdo, sin que sea necesaria la entrega inmediata de la cosa ni el pago del precio. En esta perspectiva, el elemento fundamental que da origen al contrato es el acuerdo de voluntades entre comprador y vendedor, quienes convienen sobre los elementos esenciales del contrato: la cosa y el precio.

Esta concepción se fundamenta en el principio de la autonomía de la voluntad, según el cual las partes tienen la libertad de establecer relaciones jurídicas mediante su consentimiento. Una vez que existe acuerdo sobre los elementos esenciales, el contrato queda jurídicamente perfeccionado y produce obligaciones recíprocas entre las partes.

Entre los autores que han desarrollado esta postura destaca Luis Díez-Picazo, reconocido jurista español especializado en derecho civil y derecho de obligaciones. Fue catedrático de Derecho Civil en la Universidad Autónoma de Madrid y es considerado uno de los civilistas más influyentes del derecho contemporáneo. En su obra Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, explica que la compraventa es un contrato consensual que se perfecciona mediante el acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio.

Asimismo, Guillermo Cabanellas de Torres, abogado y tratadista argentino reconocido por su Diccionario Jurídico Elemental, también destaca que el consentimiento constituye el elemento esencial que origina el vínculo contractual en la compraventa.³⁵

Esta teoría también se refleja en la legislación civil salvadoreña, donde se establece que la compraventa se perfecciona cuando existe acuerdo entre las partes respecto de la cosa y el precio, aun cuando ninguno haya sido entregado.

2.1.3. TEORÍA DE LA BUENA FE CONTRACTUAL

La teoría de la buena fe contractual establece que las relaciones jurídicas deben desarrollarse bajo criterios de honestidad, lealtad y confianza recíproca entre las

³⁵ CABANELLAS DE TORRES, G. (2008) Diccionario Jurídico Elemental. Buenos Aires. Ed. Heliasta.

partes contratantes, este principio ha sido considerado por la doctrina como uno de los pilares fundamentales del derecho de obligaciones.

Entre los juristas que han desarrollado ampliamente esta teoría destaca el civilista italiano Emilio Betti (1890-1968), quien explicó que la buena fe constituye un principio general del derecho que orienta la conducta de las partes desde la negociación hasta la ejecución del contrato. Asimismo, el jurista alemán Rudolf von Jhering (1818-1892) resaltó la importancia de la confianza en las relaciones jurídicas, señalando que el derecho debe proteger las expectativas legítimas generadas entre los contratantes.

Aplicado al contrato de compraventa, el principio de buena fe exige que el vendedor informe de manera veraz y completa sobre las condiciones del bien objeto de la venta. Cuando el vendedor oculta información relevante o guarda silencio sobre defectos significativos del bien, se configura una violación de este principio. Por ello, la garantía por vicios ocultos se justifica como una manifestación concreta de la buena fe contractual, pues busca evitar que el comprador resulte perjudicado por defectos que no pudo detectar mediante una inspección ordinaria del bien adquirido.

2.1.4. TEORÍA DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

La teoría de la transferencia de dominio considera que el contrato de compraventa tiene como finalidad principal trasladar el derecho de propiedad de un bien del vendedor al comprador. Bajo esta perspectiva, el contrato no solo crea obligaciones entre las partes, sino que está orientado a producir un efecto jurídico específico: la transmisión del dominio sobre la cosa vendida.

Uno de los principales autores que analiza esta concepción es Manuel Albaladejo, destacado civilista español y catedrático de Derecho Civil en la Universidad Complutense de Madrid. En su obra *Derecho Civil*, explica que la compraventa constituye un contrato traslativo de dominio, mediante el cual el vendedor se obliga a transmitir la propiedad de la cosa y el comprador a pagar el precio pactado.

Otro autor relevante es Arturo Alessandri Rodríguez, uno de los juristas más influyentes del derecho civil latinoamericano y profesor de la Universidad de Chile. En su obra *De la compraventa y de la promesa de venta* analiza detalladamente la

función del contrato de compraventa como instrumento jurídico que permite la circulación de los bienes dentro del tráfico jurídico.³⁶

De acuerdo con esta teoría, el contrato de compraventa desempeña un papel fundamental en la dinámica económica y patrimonial de la sociedad, ya que facilita la transferencia legítima de bienes entre las personas.

2.1.5. TEORÍA DE LA EQUIDAD CONTRACTUAL

La teoría de la equidad contractual surge como una respuesta doctrinaria frente a los excesos del liberalismo contractual del siglo XIX, el cual otorgaba un peso predominante a la voluntad de las partes sin considerar las posibles desigualdades entre ellas.

El jurista español José Castán Tobeñas (1889-1969) sostuvo que la equidad debe actuar como un criterio corrector dentro del derecho civil, permitiendo a los jueces interpretar y aplicar las normas de manera que se preserve la justicia material en las relaciones contractuales. De igual forma, el jurista italiano Francesco Messineo (1887-1953) afirmó que la equidad contractual busca mantener un equilibrio razonable entre las prestaciones asumidas por las partes.

Dentro del contrato de compraventa, la aplicación de este principio se refleja claramente en la regulación de los vicios ocultos. Cuando el comprador adquiere un bien creyendo que reúne determinadas condiciones de utilidad o calidad y posteriormente descubre defectos ocultos que afectan su uso o valor, se produce un desequilibrio en las prestaciones contractuales.

Ante esta situación, la legislación civil reconoce mecanismos correctivos como la resolución del contrato o la reducción del precio, que permiten restablecer la justicia contractual y evitar que el comprador soporte una carga económica injustificada.

2.1.6. TEORÍA DEL SANEAMIENTO EN LOS CONTRATOS

La teoría del saneamiento en los contratos se refiere a la obligación jurídica del vendedor de garantizar al comprador la posesión pacífica y el uso adecuado del bien

³⁶ **ALESSANDRI RODRIGUEZ, A.** (1993) De la Compraventa y de la Promesa de Venta. Santiago de Chile. Ed. Jurídica de Chile.

objeto de la compraventa. Esta obligación incluye tanto el saneamiento por evicción como el saneamiento por vicios ocultos.

Uno de los juristas que contribuyó significativamente al desarrollo doctrinario de esta institución fue el civilista francés Marcel Planiol (1853-1931), quien analizó detalladamente las obligaciones del vendedor dentro del contrato de compraventa y destacó la importancia del saneamiento como garantía jurídica del comprador. Posteriormente, el jurista francés Georges Ripert (1880-1958) profundizó en esta figura al explicar que el saneamiento constituye una obligación legal inherente al contrato de compraventa, incluso cuando no haya sido expresamente pactada por las partes.

En relación con los vicios ocultos, la doctrina señala que para que surja la responsabilidad del vendedor deben concurrir ciertos elementos fundamentales:

- Que el defecto sea oculto o no aparente
- Que el vicio exista con anterioridad a la celebración del contrato
- Que el defecto sea suficientemente grave como para afectar el uso normal del bien o disminuir considerablemente su valor.

Cuando estos requisitos se cumplen, el comprador puede ejercer acciones legales que le permitan rescindir el contrato o solicitar una reducción proporcional del precio, con el objetivo de restablecer el equilibrio económico del negocio jurídico.

2.1.7. TEORÍA DE LA RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS

Las teorías sobre la responsabilidad por vicios ocultos se centran en el deber del vendedor de garantizar que el bien vendido se encuentre en condiciones adecuadas para el uso al que está destinado. Cuando el objeto de la compraventa presenta defectos ocultos que afectan su utilidad o disminuyen su valor, surge la responsabilidad del vendedor frente al comprador.

Uno de los autores que aborda este tema es Fernando Hinestrosa, destacado jurista colombiano, ex rector de la Universidad Externado de Colombia y uno de los principales especialistas en derecho de obligaciones en América Latina. En su obra Tratado de las obligaciones señala que la responsabilidad por vicios ocultos constituye una garantía legal que protege al comprador frente a defectos que no pudieron ser advertidos al momento de la celebración del contrato.

Desde otra perspectiva, Luis Díez-Picazo también explica que esta responsabilidad se fundamenta en el principio de buena fe contractual, el cual exige que las partes actúen con honestidad y transparencia durante la celebración y ejecución del contrato.

En consecuencia, la regulación de los vicios ocultos busca garantizar el equilibrio contractual y evitar que el comprador resulte perjudicado por defectos que no eran visibles al momento de adquirir el bien.

2.2. CONCEPTUALIZACIÓN O DEFINICIONES

2.2.1. CONTRATO DE COMPRAVENTA

El jurista argentino **Manuel Ossorio** define el Contrato de Compraventa como el acuerdo mediante el cual una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa a otra, quien a su vez se compromete a pagar por ella un precio cierto en dinero.

Es un contrato consensual, por cuanto se perfecciona por el consentimiento de las partes respecto a las condiciones del negocio; sinalagmático, porque exige prestaciones recíprocas; oneroso, desde el momento que requiere por una parte la entrega de una cosa y por la otra el pago de un precio, y conmutativo, pues las recíprocas prestaciones han de ser equitativas.³⁷

Esta definición destaca los elementos esenciales del contrato, particularmente la transmisión del dominio de una cosa y el pago de un precio determinado, elementos que constituyen la base de la compraventa dentro del derecho civil.

El jurista español **José Castán Tobeñas** define la Compraventa como el contrato por el cual una de las partes se obliga a entregar una cosa determinada y la otra a pagar por ella un precio cierto, constituyendo uno de los principales medios jurídicos para la transmisión de la propiedad dentro del derecho privado.

³⁷ **OSSORIO, M.** (2006) Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Buenos Aires. Ed. Heliasta.

Castán Tobeñas enfatiza que este contrato representa una de las figuras jurídicas más importantes en la vida económica y en el tráfico jurídico de los bienes, debido a que permite la circulación patrimonial entre las personas.³⁸

El Código Civil establece dentro del **art.1597.-** *La compraventa* es un contrato en que una de las partes se obliga a dar y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama precio.

2.2.2. VICIOS OCULTOS

El jurista chileno Arturo Alessandri Rodríguez define los vicios ocultos como los defectos graves que afectan la cosa vendida y que no son perceptibles a simple vista al momento de la celebración del contrato

De manera similar, el jurista argentino Guillermo Cabanellas de Torres señala que los vicios ocultos son defectos internos o no manifiestos que afectan la calidad o funcionalidad del bien vendido y que generan responsabilidad para el vendedor.

Asimismo, el jurista español Luis Díez-Picazo sostiene que la garantía por vicios ocultos forma parte de las obligaciones del vendedor dentro del contrato de compraventa, ya que el vendedor debe entregar una cosa apta para el uso al que está destinada.

2.2.3. SANEAMIENTO

Manuel Osorio define el saneamiento como la obligación que tiene el vendedor de responder frente al comprador cuando la cosa vendida presenta defectos ocultos o cuando el comprador es perturbado en su derecho por la existencia de un mejor derecho de un tercero.³⁹

Arturo Alessandri Rodríguez sostiene que el saneamiento constituye una garantía legal inherente al contrato de compraventa mediante la cual el vendedor responde ante el comprador por la existencia de vicios ocultos o por la evicción de la cosa vendida.

³⁸ **CASTÁN TOBEÑAS, J.** (2008) Derecho Civil Español, Común y Floral. Madrid. Ed. Reus.

³⁹ **OSSORIO, M.** (2006) Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Buenos Aires. Ed. Heliasta.

Por su parte, el jurista español Manuel Albaladejo explica que el saneamiento es una consecuencia natural del contrato de compraventa, ya que el vendedor no solo debe entregar la cosa, sino también garantizar que esta sea útil y que el comprador pueda disfrutar de ella sin perturbaciones jurídicas o materiales.

2.3. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Dentro del Derecho Civil salvadoreño, el Contrato de Compraventa presenta una serie de características jurídicas que permiten comprender su naturaleza y los efectos que el mismo produce entre las partes, estas características se desprenden tanto de la doctrina como de las disposiciones del código civil de la República de El Salvador, el cual regula esta figura dentro del régimen general de los contratos.

- **Es un contrato consensual:**

La compraventa es un contrato consensual, ya que se perfecciona por el simple acuerdo de voluntades entre las partes respecto de la cosa y del precio. Esto significa que no es necesario que la cosa sea entregada ni que el precio sea pagado en el mismo momento en que se celebra el contrato para que este exista jurídicamente.

- **Es un contrato bilateral o sinalagmático:**

Se trata de un contrato bilateral porque genera obligaciones recíprocas entre las partes contratantes. El vendedor se obliga a entregar la cosa vendida y garantizar su uso o posesión pacífica, mientras que el comprador se obliga a pagar el precio en dinero en la forma y tiempo convenidos.

- **Es un contrato obligacional:**

La compraventa produce principalmente efectos obligacionales, ya que genera la obligación del vendedor de transferir el dominio de la cosa y del comprador de pagar el precio, sin embargo, el contrato por sí solo no transfiere inmediatamente la propiedad, sino que crea el vínculo jurídico que obliga a realizar dicha transmisión.

- **Es un contrato oneroso:**

Es oneroso porque ambas partes obtienen un beneficio económico derivado del intercambio de prestaciones. El vendedor recibe el precio de la cosa vendida y el comprador adquiere un bien que pasa a formar parte de su patrimonio.

- **Es un contrato conmutativo:**

La compraventa también es un contrato conmutativo, debido a que las prestaciones de las partes se encuentran determinadas desde el momento en que se celebra el contrato. Cada parte conoce la magnitud de la obligación que asume, lo que permite mantener un equilibrio entre las prestaciones recíprocas.

- **Efectos obligacionales y transmisión del dominio:**

Siguiendo la teoría del título y el modo, la compraventa constituye antes esto el título que justifica la transferencia del dominio, pero para que el comprador adquiera la propiedad del bien es necesario que se realice el modo de adquirir, que generalmente consiste en la tradición o de la entrega de la cosa.

2.4. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

El contrato de compraventa constituye una de las figuras jurídicas más relevantes dentro del derecho civil, debido a que permite la circulación de bienes y la satisfacción de intereses patrimoniales entre las personas.

De acuerdo con el artículo 1597 del Código Civil de la República de El Salvador, la compraventa es un contrato en el cual una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Este contrato se perfecciona desde el momento en que las partes han convenido en la cosa y en el precio, aun cuando estos no hayan sido entregados.

En la doctrina civilista se reconoce que, para que el contrato de compraventa produzca efectos jurídicos válidos, deben concurrir determinados elementos esenciales. Estos elementos se clasifican tradicionalmente en personales, reales y formales, los cuales garantizan la existencia y validez del acto jurídico dentro del ordenamiento jurídico.

- **Elementos Personales:**

Los elementos personales del contrato de compraventa se refieren a las personas que intervienen en la relación contractual, es decir, **el vendedor y el comprador.** Ambas partes deben poseer capacidad jurídica para obligarse y manifestar su consentimiento libre y voluntario para celebrar el contrato.

El consentimiento constituye el acuerdo de voluntades mediante el cual las partes manifiestan su intención de transferir la propiedad de un bien a cambio del pago de un precio. En este sentido, el consentimiento debe recaer sobre los elementos esenciales del contrato, es decir, sobre la cosa que se vende y el precio que se pagará por ella.

Según explica el jurista español Luis Díez-Picazo, el consentimiento constituye el elemento fundamental del contrato, ya que es el acuerdo de voluntades el que da origen al vínculo jurídico entre las partes y genera las obligaciones correspondientes dentro de la relación contractual.

Por otra parte, tanto el vendedor como el comprador deben contar con capacidad de ejercicio, tal como se establece en el art.1316 CC, lo cual significa que deben tener aptitud jurídica para celebrar actos jurídicos válidos. En este sentido, el vendedor debe tener la capacidad para disponer del bien objeto de la venta, mientras que el comprador debe tener la capacidad para adquirir derechos y asumir la obligación de pagar el precio convenido.

El derecho civil también establece ciertas prohibiciones legales para adquirir determinados bienes, especialmente cuando existen situaciones que podrían generar conflictos de interés o afectar la transparencia del acto jurídico. Estas limitaciones tienen como finalidad proteger a las partes y garantizar la equidad dentro de las relaciones contractuales.

- **Elementos Reales:**

Los elementos reales del contrato de compraventa están constituidos por **la cosa** objeto de la venta y **el precio**. Ambos elementos son indispensables para la existencia del contrato, ya que determinan el contenido de las obligaciones que las partes asumen dentro de la relación contractual.

1. La cosa:

La cosa constituye el objeto del contrato de compraventa y puede consistir tanto en bienes corporales como incorporeales, siempre que puedan ser objeto de tráfico jurídico. Desde el punto de vista jurídico, lo que se transmite mediante la compraventa es el derecho que el vendedor tiene sobre la cosa, generalmente el derecho.

Alessandri, señala que la cosa vendida debe reunir ciertas condiciones que permitan su identificación y su circulación dentro del tráfico jurídico, de modo que pueda ser objeto de derechos y obligaciones entre las partes.

Para que la cosa puede ser objeto de un contrato de compraventa debe de cumplir con una serie de requisitos:

- **Que sea posible:** La cosa debe existir o al menos poder llegar a existir. El derecho civil admite la venta de cosas futuras siempre que su existencia sea posible.
- **Que sea lícita:** La cosa debe encontrarse dentro del comercio humano, lo que significa que no puede tratarse de bienes cuya enajenación esté prohibida por la ley o que pertenezcan al uso público.
- **Que sea determinada o determinable:** La cosa debe estar determinada o al menos ser determinable en cuanto a su especie, lo que permite identificarla dentro de la relación contractual.

2. El precio:

El precio constituye la contraprestación que el comprador debe pagar por la cosa vendida. Conforme a lo establecido en el artículo 1597 del Código Civil, el precio debe consistir en dinero, ya que esta característica es la que distingue al contrato de compraventa de otros contratos como la permuta.

Guillermo Cabanellas, define el precio como la cantidad de dinero que el comprador se obliga a entregar al vendedor como contraprestación por la transmisión del bien vendido.

Para que el precio sea válido debe de cumplir ciertos requisitos:

- **Que sea real:** El precio debe ser verdadero y no simulado. Cuando el precio es ficticio o inexistente, el contrato puede considerarse nulo.
- **Que sea lícito:** El precio no debe ser contrario a las disposiciones legales ni a las normas del ordenamiento jurídico.
- **Que sea determinado o determinable:** El precio debe establecerse de manera concreta o mediante mecanismos que permitan determinarlo posteriormente.

Cuando la contraprestación consiste en otra cosa distinta del dinero, el contrato deja de ser compraventa y pasa a configurarse como un contrato de permuta.

- **Elementos Formales:**

En el derecho civil salvadoreño, el contrato de compraventa se rige por el principio de libertad de forma, lo cual significa que puede celebrarse verbalmente o mediante documento escrito, salvo en aquellos casos en los que la ley exige formalidades especiales.

Sin embargo, en la práctica jurídica es frecuente que la compraventa, especialmente cuando se trata de bienes inmuebles, se formalice mediante escritura pública, lo cual permite su inscripción en el registro correspondiente y otorga mayor seguridad jurídica.

Manuel Albaladejo, la forma en los contratos civiles cumple principalmente una función probatoria y de seguridad jurídica, aunque en ciertos casos la ley puede exigir como requisito para la eficacia del acto jurídico.

2.5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

2.5.1. LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

En el contrato de compraventa, una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio determinado por ella. Dentro de esta relación jurídica surgen obligaciones específicas para cada contratante; sin embargo, las obligaciones del vendedor adquieren una especial relevancia, ya que garantizan que el comprador reciba el bien en condiciones adecuadas para su uso y disfrute.

De conformidad con lo establecido en el Código Civil de El Salvador, el vendedor tiene principalmente dos obligaciones fundamentales: entregar la cosa vendida y responder por el saneamiento de la misma.⁴⁰ Estas obligaciones buscan asegurar que el comprador obtenga efectivamente el bien adquirido y que dicho bien no presente defectos o limitaciones que afecten su valor o utilidad.

⁴⁰ **CÓDIGO CIVIL.** Disposiciones relativas al contrato de compraventa y a las obligaciones del vendedor.

LA OBLIGACIÓN DE LA ENTREGA DE LA COSA:

La obligación principal del vendedor consiste en entregar la cosa objeto del contrato al comprador, en el estado en que se encontraba al momento de perfeccionarse la compraventa.⁴¹ Esta obligación implica no sólo la entrega material del bien, sino también la realización de los actos necesarios para que el comprador pueda ejercer plenamente los derechos derivados del contrato.

La entrega de la cosa constituye un elemento esencial del contrato de compraventa, ya que mediante ella se materializa la transmisión de la posesión del bien vendido.

- Conservación de la cosa:

Cuando entre la celebración del contrato y la entrega del bien transcurre un período de tiempo, el vendedor tiene la obligación de conservar la cosa con la diligencia debida, evitando su deterioro o pérdida. Esta obligación tiene como finalidad garantizar que el comprador reciba el bien en las mismas condiciones en que se encontraba al momento de la venta.

- Entrega de los accesorios:

La obligación de entrega incluye también los accesorios de la cosa principal, es decir, aquellos elementos necesarios para que el bien pueda cumplir adecuadamente su finalidad económica o funcional. Entre estos pueden encontrarse documentos de propiedad, llaves, certificados, manuales o cualquier otro elemento indispensable para el uso del bien.

- Formas de entrega de la cosa:

La entrega de la cosa vendida se realiza mediante la tradición, entendida como el acto jurídico mediante el cual el vendedor transfiere la posesión del bien al comprador.

Entre las formas más comunes de tradición se encuentran:

Tradicón real o material: Consiste en la entrega física del bien al comprador.

Tradicón simbólica: Ocurre cuando se entrega un objeto que representa la posesión del bien, como sucede con la entrega de las llaves de un inmueble.

⁴¹ Ibíd. Normas relativas a la entrega de la cosa vendida.

Tradicción instrumental: Tiene lugar cuando la entrega se realiza mediante un instrumento público, como una escritura pública otorgada ante notario, la cual produce efectos jurídicos equivalentes a la entrega material del bien.

- **Lugar y momento de la entrega:**

En cuanto al lugar de entrega, si las partes no han pactado uno distinto, la cosa debe entregarse en el lugar donde se encontraba al momento de celebrarse el contrato.

Respecto al momento de la entrega, en los contratos bilaterales rige el principio del cumplimiento simultáneo de las obligaciones, lo que significa que el vendedor debe entregar la cosa al mismo tiempo que el comprador paga el precio, salvo pacto en contrario.

- **Gastos de entrega:**

Por regla general, los gastos necesarios para realizar la entrega del bien corresponden al vendedor, salvo que las partes acuerden algo diferente en el contrato.

LA OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO

La segunda obligación fundamental del vendedor es el saneamiento, que consiste en la responsabilidad que asume frente al comprador cuando la cosa vendida presenta defectos o problemas jurídicos que afectan su uso, valor o disfrute.

El saneamiento constituye una garantía legal que busca proteger al comprador frente a situaciones que podrían frustrar el objetivo económico del contrato. Dentro de esta obligación se distinguen principalmente el saneamiento por evicción y el saneamiento por vicios ocultos.⁴²

- **Saneamiento por evicción:**

La evicción se produce cuando el comprador es privado total o parcialmente de la cosa adquirida como consecuencia de una sentencia judicial firme que reconoce el derecho anterior de un tercero sobre el bien vendido.

Cuando ocurre la evicción, el vendedor debe responder frente al comprador restituyendo el precio pagado, cubriendo los gastos derivados del proceso judicial y, en su caso, indemnizando los daños y perjuicios cuando haya actuado de mala fe.

⁴² **CASTÁN TOBEÑAS, J.** (2008) Derecho Civil Español, Común y Foral. Derecho de Obligaciones. Madrid. Ed. Reus.

- **Saneamiento por vicios ocultos:**

El vendedor también está obligado a responder por los vicios ocultos que presente la cosa vendida. Estos defectos son aquellos que no son visibles al momento de la compra y que afectan la utilidad o el valor del bien.

Para que exista responsabilidad por vicios ocultos, los defectos deben cumplir ciertos requisitos: ser ocultos, ser desconocidos por el comprador, existir antes de la venta y disminuir significativamente la utilidad del bien.

En estos casos, el comprador puede ejercer la acción redhibitoria, mediante la cual solicita la resolución del contrato y la devolución del precio pagado, o la acción quanti minoris, que permite solicitar una reducción proporcional del precio.⁴³

2.5.2. LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

Dentro del contrato de compraventa, el comprador asume determinadas obligaciones jurídicas que constituyen la contraprestación frente a la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida. Estas obligaciones tienen como finalidad garantizar el cumplimiento del contrato y el equilibrio entre las partes.

De conformidad con lo establecido en los artículos 1673 al 1678 del Código Civil de El Salvador, la obligación principal del comprador es pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar convenidos.⁴⁴ En caso de que las partes no hayan fijado el momento o lugar del pago, éste deberá efectuarse en el tiempo y lugar en que se realice la entrega de la cosa.

En este sentido, la doctrina reconoce que el comprador tiene principalmente tres obligaciones fundamentales dentro del contrato de compraventa.

- **Pago del precio de la cosa vendida:**

La obligación esencial del comprador consiste en pagar el precio del bien adquirido, ya que este constituye la contraprestación del contrato. El pago debe realizarse conforme a lo pactado por las partes respecto al tiempo, lugar y forma.

⁴³ **CÓDIGO CIVIL.** Art.1659, relativo a la acción redhibitoria por vicios ocultos.

⁴⁴ **CÓDIGO CIVIL.** Arts. 1673-1678, disposiciones relativas a las obligaciones del comprador en el contrato de compraventa.

Cuando no exista estipulación expresa, se aplica el principio de cumplimiento simultáneo de las obligaciones, lo que significa que el comprador debe pagar el precio en el mismo momento en que el vendedor realiza la entrega de la cosa.⁴⁵

En relación con el pago del precio, el Código Civil de El Salvador establece que el comprador deberá pagar intereses en determinados casos, particularmente cuando se haya pactado expresamente, cuando la cosa vendida produzca frutos o rentas, o cuando el comprador incurra en mora en el cumplimiento de su obligación de pago.⁴⁶

- **Pago de los gastos derivados del contrato:**

Otra obligación del comprador consiste en asumir ciertos gastos derivados del contrato de compraventa, especialmente aquellos que se generan con posterioridad a la celebración del contrato.

Entre estos gastos se incluyen generalmente:

- El pago de la primera copia de la escritura pública de compraventa;
- Los gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad;
- Los impuestos que graven la transmisión del bien.

Estos gastos corresponden normalmente al comprador, salvo que las partes establezcan una distribución diferente en el contrato.

- **Pago de los gastos de transporte de la cosa:**

El comprador también debe asumir los gastos de transporte del bien adquirido cuando este sea trasladado a un lugar distinto del señalado para la entrega.

Es importante distinguir entre los gastos de entrega y los gastos de transporte. Los primeros corresponden al vendedor, ya que están relacionados con la obligación de poner la cosa a disposición del comprador; mientras que los gastos de transporte posteriores a la entrega deben ser asumidos por el comprador.⁴⁷

2.6. LA GARANTÍA DEL CONTRATO POR VICIOS OCULTOS

Dentro del contrato de compraventa, la ley establece ciertos mecanismos de protección a favor del comprador cuando la cosa vendida presenta defectos que

⁴⁵ **DÍEZ-PICAZO, L. GULLÓN, A.** (2016) Sistema de Derecho Civil. Derecho de Obligaciones y Contratos. Madrid. Ed. Tecnos.

⁴⁶ **CÓDIGO CIVIL.** Disposiciones relativas al pago del precio y a los intereses en la compraventa.

⁴⁷ **CÓDIGO CIVIL.** Normas relativas a los efectos del contrato de compraventa.

afectan su uso o disminuyen su valor. Uno de estos mecanismos es la garantía por vicios ocultos, la cual obliga al vendedor a responder cuando el bien transmitido contiene defectos no visibles que perjudican al comprador.

De conformidad con el artículo 1659 del Código Civil de El Salvador, se denomina acción redhibitoria a la facultad que tiene el comprador para solicitar la rescisión del contrato o la rebaja proporcional del precio cuando la cosa vendida presenta vicios ocultos o redhibitorios.

Esta garantía se fundamenta en el principio de buena fe que debe regir las relaciones contractuales, pues se presume que el vendedor entrega un bien que reúne las condiciones necesarias para cumplir el fin para el cual fue adquirido.

2.6.1. REQUISITOS PARA QUE PROCEDA LA GARANTÍA

Para que el comprador pueda ejercer las acciones derivadas de la garantía por vicios ocultos, es necesario que se cumplan ciertos requisitos establecidos por la legislación civil y la doctrina.

Entre los principales requisitos se encuentran:

- **Que el vicio sea oculto:**

El defecto no debe ser visible ni fácilmente detectable mediante una revisión ordinaria del bien.

- **Que el vicio sea anterior a la venta:**

El defecto debe existir antes de la celebración del contrato, aunque se manifieste posteriormente.

- **Que el defecto sea grave:**

El vicio debe hacer que la cosa sea impropia para su uso o disminuir considerablemente su valor.

- **Que el comprador lo desconozca:**

El comprador no debe haber tenido conocimiento del defecto al momento de realizar la compra.

2.6.2. ACCIONES DERIVADAS DE LA GARANTÍA POR VICIOS OCULTOS

Cuando el comprador descubre la existencia de vicios ocultos en la cosa adquirida, puede ejercer determinadas acciones legales contra el vendedor.

- **Acción redhibitoria:**

Permite al comprador solicitar la rescisión del contrato de compraventa, devolviendo la cosa y recuperando el precio pagado. Esta acción procede cuando el defecto es tan grave que el comprador no habría adquirido el bien si hubiera conocido el vicio.

- **Acción quanti minoris:**

Consiste en solicitar una reducción proporcional del precio, permitiendo al comprador conservar el bien, pero pagando un valor menor acorde con el defecto existente.

Asimismo, cuando el vendedor conocía la existencia del vicio y no lo comunicó al comprador, este último puede reclamar indemnización por daños y perjuicios.

2.6.3. IMPORTANCIA DE LA GARANTÍA POR VICIOS OCULTOS

La garantía por vicios ocultos tiene como finalidad proteger al comprador y mantener el equilibrio contractual entre las partes. Mediante esta institución jurídica se busca evitar que el comprador resulte perjudicado por defectos que no pudo conocer al momento de celebrar el contrato.

De esta manera, el derecho civil fortalece la seguridad jurídica en las relaciones contractuales y promueve la transparencia en las transacciones reguladas por el Código Civil de El Salvador.

CAPÍTULO III MARCO LEGAL

3.1. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL

La garantía por vicios ocultos en el contrato de compraventa tiene su fundamento en varios principios reconocidos por la Constitución de la República de El Salvador, los cuales buscan proteger los derechos patrimoniales de las personas y garantizar la seguridad jurídica en las relaciones contractuales.

El artículo 2 de la Constitución de la República de El Salvador reconoce el derecho de toda persona a la protección de sus bienes. Este principio respalda las normas del derecho civil que permiten al comprador reclamar cuando la cosa adquirida presenta defectos ocultos que afectan su valor o utilidad.⁴⁸

Asimismo, **el artículo 11 Cn**, establece el principio de seguridad jurídica, el cual garantiza que las personas puedan ejercer y proteger sus derechos conforme a la ley. En el ámbito de la compraventa, este principio se refleja en la obligación del vendedor de responder por los vicios ocultos de la cosa vendida.⁴⁹

El artículo 101 Cn, dispone que el Estado debe promover el desarrollo económico y proteger los intereses de los consumidores. Esta disposición respalda las normas que regulan la responsabilidad del vendedor cuando el bien vendido presenta defectos que afectan al comprador.

En consecuencia, la garantía por vicios ocultos en el contrato de compraventa encuentra sustento constitucional en la protección de los bienes de las personas, la seguridad jurídica y la defensa de los intereses de los consumidores.⁵⁰

⁴⁸ *Constitución de la República de El Salvador* (1983), art.2.
Sección Primera. Derechos Individuales.

⁴⁹ *Constitución de la República de El Salvador* (1983), art.11.
Sección Primera. Derechos Individuales.

⁵⁰ *Constitución de la República de El Salvador* (1983), art.101.
Título V. Orden Económico.

3.2. CÓDIGO CIVIL

INTERPRETACIÓN DE LA NORMA LEGAL

DEL SANEAMIENTO POR VICIOS REDHIBITORIOS

Art. 1659.- Este artículo define la acción redhibitoria como la herramienta de defensa legal que protege al comprador cuando adquiere un bien, ya sea mueble o inmueble, que presenta defectos ocultos que no fueron detectados al momento del contrato. La norma otorga una facultad de elección fundamental: el comprador puede decidir entre dejar sin efecto el contrato totalmente (rescisión) para recuperar su dinero, o conservar el bien pero exigir una rebaja proporcional en el costo pagado originalmente. Esta dualidad busca restablecer el equilibrio económico de la transacción, evitando que el comprador cargue con el costo total de un producto que no se encuentra en las condiciones de integridad que se presumían al comprarlo.⁵¹

Art. 1660.- Este precepto establece los tres requisitos estrictos y acumulativos que debe tener un defecto para ser considerado legalmente como un vicio redhibitorio, evitando así reclamaciones por desgastes naturales o fallos posteriores. Primero, el defecto debe ser preexistente, es decir, haber estado presente antes o al momento de la venta, aunque no fuera visible. Segundo, el daño debe ser de tal gravedad que afecte la utilidad básica de la cosa, al punto que el comprador, de haberlo sabido, no habría realizado la compra o habría pagado mucho menos. Tercero, el vicio debe ser verdaderamente oculto, lo que implica que el vendedor no lo mencionó y que el comprador, actuando con una diligencia normal y según sus conocimientos profesionales, no pudo haberlo detectado a simple vista.⁵²

Art. 1661.- Este artículo regula la validez de las cláusulas de exoneración de responsabilidad, limitando la autonomía de la voluntad cuando existe mala fe por parte del vendedor. Aunque la ley permite que las partes acuerden que el vendedor no responderá por defectos ocultos (cláusula de no saneamiento), este beneficio se anula automáticamente si se demuestra que el vendedor conocía el daño y guardó silencio de forma dolosa. El espíritu de la norma es impedir que el vendedor utilice

⁵¹ **CÓDIGO CIVIL. Art.1659.-** Establece en qué consiste la acción redhibitoria.

⁵² **CÓDIGO CIVIL. Art.1660.-** Requisitos para que un defecto sea considerado vicio.

contratos con "letras pequeñas" para estafar al comprador, garantizando que la honestidad sea el estándar mínimo, independientemente de lo que se haya firmado respecto a las garantías.⁵³

Art. 1662.- Esta disposición consagra el derecho de opción del comprador, permitiéndole decidir de manera soberana la solución jurídica que mejor convenga a sus intereses tras descubrir el vicio. A diferencia de otros procesos donde el juez decide la reparación, aquí es el afectado quien determina si prefiere devolver la cosa y deshacer el vínculo contractual (acción redhibitoria propiamente dicha) o si prefiere quedarse con el objeto defectuoso y pedir que se le devuelva la diferencia de valor (acción quanti minoris). Esta libertad de elección asegura que el comprador afectado tenga el control sobre cómo remediar el perjuicio patrimonial sufrido, adaptándose a si el bien todavía le es útil a pesar del defecto o si ha perdido todo interés en él.⁵⁴

Art. 1663.- Este artículo establece una diferenciación crucial en la responsabilidad del vendedor basada en su grado de conocimiento o pericia profesional respecto al defecto. Si el vendedor actuó de mala fe al ocultar un vicio que conocía, o si por su oficio (por ejemplo, un mecánico vendiendo un auto) se presume que debía conocerlo, la ley no solo lo obliga a devolver el dinero o rebajar el precio, sino que le impone la carga adicional de pagar una indemnización por daños y perjuicios. Por el contrario, si el vendedor era un particular que honestamente ignoraba el problema y no tenía por qué detectarlo técnicamente, su responsabilidad se limita únicamente a restaurar el equilibrio económico mediante la devolución o rebaja, protegiendo así al vendedor que actúa sin dolo.⁵⁵

Art. 1664.- Esta disposición protege el derecho del comprador a ser compensado incluso si el objeto comprado deja de existir o se destruye después de la entrega, independientemente de si la pérdida fue por su propia culpa. El legislador separa el destino físico de la cosa de la obligación legal del vendedor: aunque el bien perezca, el derecho a la rebaja del precio persiste porque el vicio ya existía y afectaba el valor original de la transacción. No obstante, si la destrucción fue causada directamente

⁵³ **CÓDIGO CIVIL. Art.1661.-** Prohíbe la exoneración de responsabilidad del vendedor si éste actuó de mala fe, conociendo los vicios y ocultándolos al comprador.

⁵⁴ **CÓDIGO CIVIL. Art.1662.-** Facultad del comprador para decidir sobre la devolución de la cosa vendida o una rebaja en el precio de la misma.

⁵⁵ **CÓDIGO CIVIL. Art.1663.-** Sanción para el vendedor de indemnización por daños y perjuicios.

por el vicio oculto (por ejemplo, una maquinaria que explota por una falla preexistente), se aplican las reglas de responsabilidad agravada del artículo anterior, pudiendo exigir el comprador la restitución total e incluso indemnizaciones si hubo mala fe o negligencia profesional.⁵⁶

Art. 1665.- Este precepto consagra el principio de la autonomía de la voluntad, permitiendo que las partes eleven a la categoría de "redhibitorio" cualquier defecto que, bajo condiciones normales, la ley no consideraría suficientemente grave. Esto significa que el comprador y el vendedor pueden pactar en el contrato que el objeto debe cumplir con características específicas muy estrictas; si estas no se cumplen, el comprador tendrá derecho a las acciones de rescisión o rebaja de precio aunque el vicio no inutilice la cosa para su uso natural. Es una herramienta poderosa para personalizar la garantía y asegurar que el bien cumpla exactamente con las expectativas particulares del adquirente.⁵⁷

Art. 1666.- Este artículo regula las ventas de objetos múltiples o conjuntos, estableciendo como regla general que el vicio en una de las partes no contamina a la totalidad del contrato, salvo que exista una dependencia funcional entre ellas. Por lo tanto, si compras diez sillas y una está defectuosa, técnicamente solo podrías reclamar por esa silla; sin embargo, la ley crea una excepción vital para objetos que forman una unidad lógica o estética, como una pareja de animales de carga o un juego de muebles de sala. En estos casos, si la falta de una pieza arruina la utilidad o el propósito del conjunto completo, el comprador queda facultado para ejercer la acción redhibitoria sobre todo el grupo de objetos.⁵⁸

Art. 1667.- Esta norma limita la aplicación de las acciones por vicios ocultos en las ventas judiciales o forzadas (como remates por deudas), bajo la premisa de que en estos procesos el vendedor no actúa voluntariamente y el precio suele ser inferior al de mercado. Sin embargo, para evitar abusos, se mantiene una excepción de protección contra el dolo: si el dueño del bien bajo remate conoce los defectos y guarda silencio cuando el comprador le pregunta directamente, pierde su inmunidad legal. En tal caso, el comprador recupera el derecho no solo de rescindir la venta,

⁵⁶ **CÓDIGO CIVIL. Art.1664.-** Preservación del Derecho a la rebaja del precio.

⁵⁷ **CÓDIGO CIVIL. Art.1665.-** Facultad de la autonomía de la voluntad.

⁵⁸ **CÓDIGO CIVIL. Art.1666.-** Limitación de la acción redhibitoria.

sino también de exigir la indemnización de perjuicios, castigando la falta de transparencia incluso en un contexto de ejecución forzosa.⁵⁹

Art. 1668.- Este artículo establece los plazos de prescripción definitivos para ejercer la acción de rescisión (anulación total del contrato) por vicios ocultos, diferenciando claramente según la naturaleza del bien. La ley otorga un periodo de seis meses para bienes muebles (como vehículos o maquinaria) y de un año para bienes raíces (casas o terrenos), contados estrictamente desde que se realiza la entrega material del objeto. Es una norma de orden público que busca dar seguridad jurídica a las transacciones, aunque permite que las partes, mediante cláusulas contractuales específicas, acuerden ampliar o reducir estos tiempos según su conveniencia.⁶⁰

Art. 1669.- Esta disposición establece una jerarquía de protección para el comprador, permitiendo que incluso si se ha vencido el plazo para deshacer la venta por completo, no se pierda todo derecho a reclamo. El legislador entiende que la rescisión es la medida más drástica, por lo que, una vez expirado ese tiempo, concede una "segunda oportunidad" legal para solicitar únicamente la rebaja del precio y, si hubo mala fe, la indemnización de perjuicios. Esto asegura que el vendedor no quede totalmente libre de responsabilidad por el simple paso del tiempo inicial, manteniendo vigente la obligación de compensar el menor valor de la cosa defectuosa.⁶¹

Art. 1670.- Este precepto actúa como un filtro de proporcionalidad y gravedad del defecto, impidiendo que el comprador abuse de la acción de rescisión por fallos menores. Si el vicio oculto existe, pero no es lo suficientemente grave como para que la cosa sea inútil o para presumir que el comprador no la habría adquirido (según los criterios del Art. 1660), la ley restringe el remedio jurídico. En estos casos de defectos leves, el comprador queda limitado a solicitar exclusivamente la disminución proporcional del costo pagado, preservando así la estabilidad del contrato de compraventa original.⁶²

⁵⁹ **CÓDIGO CIVIL. Art.1667.-** Excluyente de la acción redhibitoria en ventas forzadas judiciales.

⁶⁰ **CÓDIGO CIVIL. Art.1668.-** Plazos de prescripción.

⁶¹ **CÓDIGO CIVIL. Art.1669.-** Derecho del comprador para solicitar rebaja del precio e indemnización.

⁶² **CÓDIGO CIVIL. Art.1670.-** Restricción del Derecho a la rebaja del precio.

Art. 1671.- Aquí se definen los plazos extendidos para la acción de rebaja de precio (*quanti minoris*), los cuales son superiores a los de la rescisión para garantizar una protección residual al comprador. El tiempo para demandar la devolución de parte del dinero es de un año para muebles y de dieciocho meses para inmuebles, contados nuevamente desde la entrega real del bien. Esta extensión cronológica reconoce que descubrir la verdadera magnitud de un defecto y calcular su impacto económico puede tomar más tiempo que la simple decisión de querer devolver el objeto por no servir para su uso primordial.⁶³

Art. 1672.- Este artículo regula las compras con envío a distancia, adaptando los plazos legales a las realidades logísticas donde el comprador no recibe el bien de inmediato. La ley protege al adquirente permitiendo que el año de plazo para pedir la rebaja del precio comience a contar solo desde que la mercancía llega al consignatario en su destino, sumando además los días adicionales que correspondan por la distancia física (término de emplazamiento). Sin embargo, se impone una condición de buena fe y diligencia: el comprador debe demostrar que no tuvo oportunidad de detectar el vicio antes del envío, evitando que se use el transporte como una excusa para extender injustificadamente los plazos de reclamo.⁶⁴

⁶³ **CÓDIGO CIVIL. Art.1671.-** Definición de la prescripción de la acción estimatoria.

⁶⁴ **CÓDIGO CIVIL. Art.1672.-** Prescripción en ventas con remesa a distancia.

CONCLUSIÓN

Dentro del derecho civil, el contrato de compraventa constituye una de las figuras jurídicas más utilizadas para la circulación de bienes y la satisfacción de necesidades económicas entre las personas. Debido a su relevancia práctica, el ordenamiento jurídico ha establecido diversas normas destinadas a garantizar que este contrato se ejecute de manera justa y equilibrada, evitando que alguna de las partes resulte perjudicada en la relación contractual.

En este sentido, la garantía por vicios ocultos representa un mecanismo de protección jurídica que busca salvaguardar los intereses del comprador cuando la cosa adquirida presenta defectos que no eran visibles ni conocidos al momento de celebrarse la compraventa. Esta garantía obliga al vendedor a responder por dichos defectos cuando estos afectan la utilidad o el valor del bien vendido, permitiendo al comprador ejercer acciones legales como la rescisión del contrato o la rebaja proporcional del precio.

Las disposiciones contenidas en el Código Civil de El Salvador, especialmente las relativas al saneamiento por vicios redhibitorios, reflejan el propósito del legislador de mantener el equilibrio entre las partes y garantizar la buena fe en las relaciones contractuales. A través de estas normas se establece una responsabilidad clara para el vendedor, quien debe asegurar que la cosa vendida reúna las condiciones adecuadas para el uso al que está destinada.

En consecuencia, la garantía por vicios ocultos no solo cumple una función correctiva frente a los defectos que puedan presentarse en la cosa vendida, sino que también contribuye a fortalecer la seguridad jurídica en las transacciones patrimoniales. De esta manera, el derecho civil salvadoreño protege la confianza legítima de las partes y promueve relaciones contractuales basadas en la transparencia, la equidad y el respeto a los derechos patrimoniales de quienes intervienen en el contrato de compraventa.

RECOMENDACIONES

1. Es conveniente que al momento de celebrar un contrato de compraventa, se incorporen cláusulas claras y detalladas respecto al estado del bien y las condiciones de la garantía, con el propósito de reducir la posibilidad de controversias posteriores y facilitar la prueba en caso de que surjan vicios ocultos que afecten el uso o valor del objeto vendido.
2. Es recomendable que los compradores, realicen una revisión minuciosa del bien antes de concretar la compraventa, especialmente en bienes muebles usados, dejando constancia de su estado mediante documentos o medios probatorios, a fin de respaldar eventuales reclamaciones por vicios ocultos.
3. Es sugerible que los vendedores actúen con mayor diligencia y transparencia al momento de informar sobre las condiciones reales del bien, evitando omitir defectos conocidos, ya que en el contexto actual esto contribuye a prevenir conflictos legales y posibles responsabilidades derivadas del incumplimiento de la garantía por vicios ocultos.

BIBLIOGRAFÍA

- **ALESSANDRI RODRIGUEZ, A.** (1993) *De la Compraventa y de la Promesa de Venta*. Santiago de Chile. Ed. Jurídica de Chile.
- **ARANGIO-RUIZ, V.** (1973) *Instituciones de derecho romano*. Buenos Aires. Depalma.
- **BALDO DE UBALDIS**, *Commentaria in Digestum Vetus*, ad D. 19,1, citado por Zimmermann, op. cit., p. 309.
- **BERMAN, HAROLD J.** (1996) *Law and Revolution: The Formation of the Western Legal Tradition*. Harvard University Press.
- **CABANELLAS DE TORRES, G.** (2008) *Diccionario Jurídico Elemental*. Buenos Aires. Ed. Heliasta.
- **CARBONNIER, J.** (1998) *Derecho civil*, t. IV, Bosch, Barcelona.
- **CASTÁN TOBEÑAS, J.** (2008) *Derecho Civil Español, Común y Floral*. Madrid. Ed. Reus.
- **DÍEZ-PICAZO, L.** (2008) *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Vol. II, Civitas, Madrid.
- **DOMAT, J.** *Les lois civiles dans leur ordre naturel*, Libro I, Título II.
- **DOMAT, J.** *op. cit.*, Libro I, Título II, Secciones IX y X.
- **EUGENE, P.** (2007) *Tratado Elemental de Derecho Romano*. México. Ed. Porrúa.
- **IGLESIAS, J.** (2004) *Derecho Romano: Historia e Instituciones*. Barcelona. Ed. Ariel.
- **KADENS, E.** (2012) *The Medieval Law Merchant*. University of Chicago Press.
- **KASER, M.** (1982) *Derecho Romano Privado*. Madrid. Ed. Reus.
- **LLACER MATA CAS, M.R.** (2003) *La garantía por vicios ocultos en la compraventa*, Tirant lo Blanch, Valencia.
- **MORALES MORENO, M.** (1981) *La compraventa y la protección del comprador*, Civitas, Madrid.
- **OSSORIO, M.** (2006) *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Buenos Aires. Ed. Heliasta.

- **PIRENNE, H.** (1937) *Historia Económica y Social de la Edad Media*. Madrid. Ed. Alianza.
- **POTHIER, R.J.** (1761) *Tratado de las Obligaciones*. Paris. Ed. Debure.
- **ZIMMERMANN, R.** (1996) *The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition*, Oxford University Press.
- **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR.** (16 de diciembre de 1983). Diario Oficial N° 234, Tomo N° 281.
- **CÓDIGO CIVIL.** (14 de abril de 1860). Gaceta Oficial N° 85, Tomo N° 8.
- **SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** (18 de agosto de 2017). *Sentencia de Casación 190-67CM1-2017*. San Salvador. Centro de Documentación Judicial.

ANEXO

190-67CM1-2017

I.- ENCABEZAMIENTO DE LA SENTENCIA.

CÁMARA PRIMERA DE LO CIVIL DE LA PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO: San Salvador, a las nueve horas y nueve minutos del día veinte de febrero de dos mil dieciocho.

1.1) IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO Y PARTES.

Vistos en apelación de la sentencia pronunciada por la Señora Jueza 3 del Juzgado Primero de lo Civil y Mercantil de San Salvador, a las nueve horas y veinticuatro minutos del día veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete, en el **PROCESO DECLARATIVO COMÚN DE ACCIÓN REDHIBITORIA POR VICIOS OCULTOS EN EL VEHÍCULO VENDIDO**, promovido por la licenciada **XIOMARA BEATRIZ REYES MARROQUÍN**, en calidad de apoderada de la demandante hoy apelante, señora **KGH, conocida por KG y KG**, contra el demandado ahora apelado, señor **NJVA**, representado procesalmente por su procurador, **licenciado LESTER EDGARDO ORANTES GONZÁLEZ**.

Han intervenido en primera instancia los referidos profesionales en el concepto mencionado; y en segunda instancia únicamente la **licenciada XIOMARA BEATRÍZ REYES MARROQUÍN**, en el carácter relacionado.

1.2) SENTENCIA IMPUGNADA.

El fallo de la sentencia de la que se apela, en lo esencial dice:

“**I)** Estímase en forma parcial la pretensión de la licenciada **XIOMARA BEATRÍZ REYES MARROQUÍN**, en su carácter de Apoderada General Judicial de la señora **KGH**, conocida por **KG** y por **KG**. **II) Condénase** al demandado **NJVA**, al pago de **TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO DÓLARES CON OCHENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, en concepto de rebaja de precio por la compraventa del vehículo Placa*****, Marca: **HYUNDAI**, Modelo: **Elantra**, Color: **Blanco**, Año: **Mil Novecientos Noventa y Cinco**, para lo cual se fija el plazo de **DIEZ DÍAS HÁBILES**, a partir del día siguiente de verificada la notificación efectiva de esta sentencia. **III)** No habrá especial condenación en costas por haber sucumbido en un punto de su demanda.”

La procuradora de la parte demandante, licenciada **XIOMARA BEATRIZ REYES MARROQUÍN**, no conforme con la referida sentencia, de fs. 106 a 110 fte., p.p., interpuso

recurso de apelación, para ante esta sede judicial, como consta en el escrito de fs. 2 a 16, del presente incidente.

II. ANTECEDENTES DE HECHO

2.1) ALEGACIONES RESUMIDAS DE LA PARTE DEMANDANTE.

La mandataria de la parte apelante, **licenciada XIOMARA BEATRIZ REYES MARROQUÍN**, en su demanda de fs. 2 a 5 p.p., en lo medular **EXPUSO:**

Que a pocos días desde la adquisición del vehículo Placa: *****, Marca: Hyundai, Modelo: Elantra, Color: Blanco, Año: Mil novecientos noventa y cinco, empezaron a evidenciarse una serie de anomalías graves que impedían el correcto funcionamiento del mismo, y que ya existían al momento de efectuarse la compraventa de dicho vehículo automotor, sin que ello hubiese podido ser apreciable de parte de su mandante señora KGH, conocida por KG y por KG, al momento de efectuarse la misma, y las cuales siguieron evidenciándose en el transcurso de los seis meses subsiguientes, aun cuando se hizo constar por parte del vendedor, señor NJVA, que el vehículo se vendía en perfectas condiciones, razón por la que se comprometió en el contrato en comento al saneamiento de Ley respectivo.

Que las anomalías consistieron esencialmente en: fallo funcional de los cables de bujías y en las bujías mismas, asimismo, avería de la manecilla interna de la puerta delantera, fallo en el sistema de iluminación interna y externa del vehículo, fallo en el sistema de pito, fallo en el sistema de marcación de temperatura del vehículo, lo que ocasiono la imposibilidad de verificar por parte de la demandante que el vehículo también tenía fallas por sobrecalentamiento, causándole daños graves a la culata y al radiador del vehículo, asimismo causando el daño total de una serie de piezas del vehículo que no se detallaron y tuvieron como consecuencia final la inutilización parcial del vehículo objeto del contrato de compraventa, debiendo inclusive contratar la demandante servicio de grúa, para trasladar el vehículo al taller automotriz donde se realizaron todas las reparaciones pertinentes.

Que a pesar de que el señor NJVA, manifestó a su representada que previo a la celebración de la compraventa del vehículo, se había efectuado un cambio de los amortiguadores del mismo, estos debieron ser cambiados apenas un par de meses posteriores, constatándose que no se había dado cumplimiento a lo manifestado por el vendedor antes referido, presentando fallas graves los amortiguadores delanteros y una de las piezas que comprende el sistema de rotación de una rueda trasera, pieza del vehículo que se denomina como bufa, sin perjuicio de lo

anteriormente manifestado, y para la verificación detallada en que consistieron cada una de las anomalías graves en el funcionamiento del vehículo en mención, como las reparaciones de los vicios ocultos en comento, y por tanto los gastos de reparación que comprenden los repuestos que debieron ser utilizados para sustituir las piezas que presentaban daños totales, servicio de grúa y mano de obra por parte del taller automotriz que efectuó las reparaciones mismas.

Es por lo anterior que PIDIÓ: Que en sentencia definitiva se declare ha lugar la acción redhibitoria por vicios ocultos en el contrato de compraventa de vehículo Placa: *****, Marca: Hyundai, Modelo: Elantra, Color: Blanco, Año: Mil novecientos noventa y cinco; se condene al demandado al pago de MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE DÓLARES CON SETENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, en concepto de rebaja de precio del contrato de compraventa.

2.2) ALEGACIONES RESUMIDAS DE LA PARTE DEMANDADA.

El mandatario de la parte demandada, **licenciado LESTER EDGARDO ORANTES GONZÁLEZ**, por medio de escrito de fs. 79 a 81 fte., contestó la demanda en SENTIDO NEGATIVO, y en lo esencial **alegó lo siguiente:**

Que existe improponibilidad sobrevenida de la demanda por defecto en la pretensión incoada en razón de la imposibilidad de dictar sentencia sobre la base de la prueba ofertada en la demanda, la cual es absurda, imposible y no atinente al objeto procesal por la evidente falta de presupuestos materiales o esenciales en el ejercicio de la acción.

No hay coherencia entre lo solicitado entre la pretensión, el ejercicio de la acción y la prueba evidencia la falta de cumplimiento de los presupuestos del Ord. 1° y 2° en cuanto a la existencia de los vicios redhibitorios. Es por lo anterior que pidió: Se declare Improponible la demanda incoada.

2.3) TRÁMITE DEL RECURSO DE APELACIÓN.

Esta Cámara, mediante auto de fs. 17 a 18 fte., de este incidente, admitió el recurso de apelación interpuesto por la apoderada de la parte actora, **licenciada XIOMARA BEATRÍZ REYES MARROQUÍN**, señalando lugar, día y hora para la celebración de la audiencia oral y pública, de conformidad a lo establecido en el Art. 513 Inc. 3° CPCM.

III. SÍNTESIS DE LOS PUNTOS PLANTEADOS EN EL RECURSO DE APELACIÓN.

La representante procesal de la parte recurrente, licenciada **XIOMARA BEATRÍZ REYES MARROQUÍN**, en su libelo de impugnación, sustenta primordialmente su inconformidad con la sentencia pronunciada en primera instancia, en dos puntos, los cuales consisten en:

1) El primero en la **INFRACCIÓN DE LAS NORMAS Y GARANTÍAS PROCESALES**.

La sentencia dictada a las nueve horas con veinticuatro minutos del día veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete por el Tribunal a quo, incumple con los requisitos de forma y contenido que rigen la misma, los cuales se encuentran determinados en el Art. 217 CPCM.

Las pretensiones contenidas en la demanda de mérito antes relacionada, al tratarse la presente acción de aquella denominada por la ley como acción redhibitoria en su variante actio quanti minoris, es decir, la rebaja del precio de lo vendido en virtud del saneamiento de ley alegado y que se originan en virtud de la existencia de vicios ocultos en el objeto de la compraventa de vehículo que nos avoca, trae por ende intrínseca dicha acción, no solo la pretensión de declarar ha lugar la acción redhibitoria en su variante actio quanti minoris, por la existencia de vicios ocultos en el objeto de la compraventa, sino que también trae aparejada la pretensión accesoria de determinar y cuantificar en legal forma a cuánto ascenderá la rebaja del precio de lo vendido, sin embargo, como puede apreciarse en el fallo de la sentencia que en este acto se impugna, no solo se ha omitido declarar ha lugar la acción redhibitoria y queda en evidencia que no se ha cumplido por el Tribunal, con lo establecido en el Art. 217 Inc. 5° CPCM, el cual indica que el fallo estimará o desestimará con claridad las pretensiones debatidas en el proceso, y en caso que se resuelvan en la misma sentencia, cada una de ellas tendrá un pronunciamiento separado, sino que también y no obstante a que dicha circunstancia podría aparentar una mera oscuridad y omisión en la sentencia, perfectamente subsanable por el mismo Tribunal a quo, es importante hacer constar que ese incumplimiento a las formas y contenidos de ley que debe contener toda sentencia, deriva de otro aún más grave, el cual es el incumplimiento a la forma y contenido de la sentencia establecido.

El error en la aplicación de las normas que rigen los actos y garantías del proceso, que consistió en la inobservancia al requisito de contenido y forma de la sentencia establecido en el Art. 217 Inc. 4° CPCM, causa un grave perjuicio a su representada, trascendiendo lo pecuniario y lo simplemente numérico, puesto que si se hubieran descrito las operaciones de fijación de los hechos y valoración de las pruebas, efectuándolas debidamente razonadas, se hubiera hecho constar por el Tribunal a quo que siendo que se había desestimado de su parte

únicamente cuantificar para la rebaja de precio respectivos, los daños presentados en el radiador, la culata y la bufa trasera del vehículo, se hubiera tenido que hacer constar que en las facturas presentadas, documentos privados que la misma juzgadora a quo establece que no fueron redargüidos de manera alguna por la parte demandada, quien no ofertó medio probatorio alguno, así como tampoco redarguyó de manera alguna los medios probatorios ofertados.

2) El segundo punto de apelación radica en que hubo ERROR EN LA VALORACIÓN DE LA PRUEBA.

De no haberse errado por el Tribunal a quo tanto en la aplicación de las normas que rigen los actos y las garantías del proceso como en la valoración de la prueba, conforme a lo establecido en el Art. 510 CPCM., el fallo debió ser en todo caso estimativo a todas las pretensiones de la representación que ostento como parte actora en el presente Proceso Declarativo Común, las cuales eran que se declarara ha lugar la Acción Redhibitoria por Vicios Ocultos en el Contrato de Compraventa de Vehículo que nos avoca, el cual se efectuó mediante Documento Privado Autenticado por Notario otorgado en la ciudad de San Salvador, a las catorce horas con treinta minutos del día trece de enero de dos mil dieciséis, ante los oficios del Notario Lester Edgardo Orantes González, por su poderdante, señora KGH conocida por KG y por KG, en su calidad de compradora, y el demandado señor NJVA, en su calidad de vendedor, y se condenara a éste último a pagar a su mandante la cantidad de MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE DÓLARES CON SETENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, cantidad de dinero que se reclama en concepto de rebaja de precio del contrato de compraventa que se ve afectado por los vicios redhibitorios antes expuestos; y finalmente se condenara a la parte demandada al pago de las costas procesales de esta instancia, y no habiendo sido de tal manera.

Si bien es cierto, el sistema de valoración probatoria denominado Sana Crítica, da libertad para hacer valoración certera, eficaz y concreta sobre el acervo probatorio, implica igualmente una serie de obligaciones para el juzgador que realiza la valoración de las pruebas, imponiéndosele doctrinariamente que la decisión sobre ellas, sea razonada y crítica, basada en las reglas de la lógica, la experiencia y la psicología, por tanto no puede bajo ningún concepto pesar una apreciación o valoración personal sobre un elemento técnico, si se hace careciendo de conocimientos especializados en la materia, y aún más efectuados en contraposición de

declaraciones y argumentos vertidos por una persona con conocimientos especializados en la materia, no obstante a que éstos hayan sido obtenidos mediante una prueba testimonial y no como prueba pericial, puesto que no hay que olvidar que el testigo con conocimiento especializado, tal como ya lo ha desarrollado ampliamente la doctrina y la jurisprudencia, es una persona que relata hechos que ha presenciado de manera directa y personal y de los cuales extrae conclusiones en virtud de sus conocimientos especializados, habiéndose comprobado con dicho medio probatorio la existencia misma de los vicios redhibitorios, por la efectiva concurrencia de los preceptos legales y calidades que conforme a lo establecido en el Art. 1660 C.C., deben contener para que se configuren los mismos. Es por lo anterior que PIDIÓ: que en sentencia se acceda totalmente a cada una de las pretensiones de su representada.

IV. AUDIENCIA DE APELACIÓN.

En la audiencia de segunda instancia, celebrada a las nueve horas del día veintitrés de enero dos mil dieciocho, cuyo contenido consta de fs. 21 a 22 fte., del referido incidente, de conformidad a lo estipulado en el Inc. 1º del Art. 514 CPCM., y y en virtud que no compareció el procurador de la parte apelada se le concedió la palabra a la apoderada de la mencionada parte demandante hoy apelante, **licenciada XIOMARA BEATRIZ REYES MARROQUÍN, para que se pronunciara al respecto, QUIEN EXPUSO:**

Que por este medio ratifica cada uno de los puntos pronunciados en el recurso de apelación que plantea ante esta Cámara.

Posteriormente la Cámara dio por concluida la audiencia, anunciando previamente su fallo, en los siguientes términos: **“A) SE CONFIRMARÁ LA SENTENCIA VENIDA EN APELACIÓN,** pronunciada por la Señora Jueza 3 del Juzgado Primero de lo Civil y Mercantil de San Salvador, a las nueve horas y veinticuatro minutos del día veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete; y, **B) SE CONDENARÁ EN COSTAS DE ESTA INSTANCIA a la parte recurrente”**

MOTIVACIÓN.

V. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

La presente sentencia de apelación se pronunciará **exclusivamente sobre los puntos planteados en el recurso, que este Tribunal los sintetiza en dos;** por lo que vistos los autos, analizados dichos motivos y el alegato de la parte apelante, se formulan las siguientes estimaciones jurídicas:

5.1) EL PRIMER PUNTO DE APELACIÓN, radica básicamente en que existe infracción de las normas y garantías procesales establecidas en los Arts. 3 y 5 CPCM., que rigen los principios de legalidad e igualdad procesal, así como la transgresión de las garantías constitucionales de seguridad jurídica, debido proceso y a ser juzgados conforme a las normas preestablecidas, consagradas en los Arts. 1, 11 y 15 de la Carta Magna, por haberse vulnerado, en el contenido de la sentencia, el principio de congruencia establecido en los Arts. 217 y 218 CPCM.

Así las cosas, el punto a dilucidar se circunscribe en establecer si en la sentencia se dio cumplimiento a las reglas procesales para el pronunciamiento de las mismas.

5.1.1) Al respecto, los motivos de forma se enlistan de manera prolija y entre ellos se prevé precisamente la infracción de los requisitos internos y externos de la sentencia. Estos motivos de forma o vicios de la tramitación del proceso o en la sentencia misma tienen como corolario, controlar la actuación de los tribunales ordinarios cuando ponen en práctica su actividad sustanciadora y sentenciadora en los diferentes casos de que conocen. Sobre todo debe evaluarse que al momento de dictar la resolución definitiva, cada juez cumpliera con la obligación de procurar que las normas a utilizar sean las aplicables, que se haga una genuina y eficaz interpretación de las mismas y sobre todo, que el fallo sea intrínsecamente congruente con su forma (o el camino lógico recorrido para la decisión de fondo) y en su contenido (congruencia).

Este examen relativo a las violaciones procedimentales se basa en las diversas actuaciones del juez, dentro del marco legal. Si él no observa las normas jurídicas reguladoras de su actividad en el proceso, comete un error de esta naturaleza que puede acarrear la nulidad de sus actos y de la sentencia.

5.1.2) Así las cosas, si se alega infracción de normas o garantías procesales, se debe especificar las que se consideren infringidas y mencionar para cada caso, en qué consiste la indefensión sufrida por la conculcación de dichas normas o garantías. La simple alegación de indefensión, sin demostrar en qué consiste el agravio que afirma se le ha ocasionado, no basta para considerar infringidas las normas y garantías procesales.

El proceso de análisis de los hechos presentados, la pretensión que se persigue, y las conclusiones a las que llega el juzgador, se traduce como la motivación de una sentencia, la cual posee un contenido bastante complejo, pues en él se encierran distintos elementos que en

su conjunto cumplen con ese requerimiento legal, de tales elementos se identifican los siguientes: los razonamientos fácticos y jurídicos que fijan los hechos en los autos y sentencias; y, para la sentencia en particular, la apreciación y valoración de las pruebas, así como la aplicación e interpretación del derecho, como de manera más amplia lo desarrolla el Art. 217 Inc. 4° CPCM.

El cumplimiento de la obligación de motivar toda resolución debe tomarse con sumo cuidado por el juzgador, ya que de no ser así podrían vulnerarse protecciones de naturaleza constitucional, lo cual puede examinarse mediante el control en sede ordinaria, y eventualmente, un control constitucional.

La motivación de las resoluciones será suficientemente clara si como mínimo se coligen las razones fácticas y jurídicas que han originado el convencimiento de la autoridad para resolver de determinada forma, pues ello permite no sólo conocer el porqué de la resolución, sino también ejercer un control sobre la actividad de la autoridad a través de los medios establecidos en la ley. Es por ello que, si llegado el momento de dictar sentencia, el juez se encuentra con que alguno de los hechos afirmados por las partes no ha sido probado, generando una situación de incertidumbre o falta de certeza, deben establecer las consecuencias de esa carencia de prueba, y si de ello resulta que era al actor a quien correspondía probarlo y no lo hizo, entonces el resultado lógico será la desestimación de la pretensión.

5.1.3) En esa línea de pensamiento, al darle lectura a los numerales 1) y 4) del romano “V” de la sentencia, se advierte que en la misma, la aplicadora de justicia, efectuó por medio de párrafos separados una relación pormenorizada, tanto del proceso, como de los hechos controvertidos y no controvertidos así como de los medios de prueba aportados por las partes, mencionando la prueba documental, declaración de propia parte de la demandante señora KGH, conocida por KG y por KG y la prueba testimonial del señor ERPB.

5.1.4) Desde esa perspectiva, la aplicadora de justicia, al momento de pronunciar sentencia, realizó un análisis ordenado y congruente de lo acaecido en el proceso, desde los hechos fijados, hasta la prueba, la cual fue desglosada y examinada, cumpliendo con los requisitos legales, fundamentando sus afirmaciones, lo cual no quiere decir, que existe un modelo o formato para el desarrollo de las sentencias, como lo quiere hacer ver la apoderada de la parte apelante, cuando afirma que no se detalló la prueba y sus efectos, ya que es efectivamente lo

que la señora jueza realiza en el numeral 4) del romano VI., de la sentencia, el cual se dedica al análisis de la prueba. En ese sentido, la sentencia es clara, precisa y congruente con la demanda y pretensiones de las partes, deducidas oportunamente en el proceso y tomó en cuenta todos los puntos litigiosos que fueron objeto del debate, cumpliendo de esta manera, con los requisitos de la sentencia, en garantía de las normas de tipo procesal concedidas a los intervinientes; **por lo que el punto de apelación invocado por la apoderada de la parte recurrente, no tiene sustento legal.**

5.2) EL SEGUNDO PUNTO DE APELACIÓN, estriba en la errónea valoración de la prueba.

5.2.1) Al respecto, la valoración de la prueba en general, se define como la verificación de afirmaciones formuladas en el proceso; la demostración de tales proposiciones, con el objeto de convencer o persuadir al Juez de que los hechos afirmados y controvertidos se corresponden con la realidad; hace referencia a una operación mental, con la que se pretende precisar el mérito que ella pueda tener para formar el convencimiento del juzgador o su grado de convicción.

En ese contexto, el derecho fundamental a la prueba tiene protección constitucional, en la medida en que se trata de un contenido incluido en el debido proceso reconocido por la Constitución, por ello, una de las garantías que asiste a las partes es presentar los medios probatorios necesarios que posibiliten crear certeza en el operador judicial sobre la veracidad de sus argumentos, formando parte de manera implícita del derecho a la protección jurisdiccional.

En otras palabras, la valoración de la prueba establece la eficacia de los argumentos probatorios que permiten llegar a su finalidad, ello debido a que el aplicador de justicia percibe las afirmaciones de hecho que le son trasladadas de la realidad a través de la prueba, y al mismo tiempo, aprecia éstas para establecer un razonamiento en relación a la norma jurídica.

5.2.2) Así las cosas, de la lectura de la sentencia impugnada, agregada de fs. 106 a 110 fte., p.p., la administradora de justicia, en los romanos “V” y “VI”, que identifica respectivamente como “SÍNTESIS DEL PROCESO” y “FUNDAMENTOS DE DERECHO Y VALORACIÓN DE LA PRUEBA”, evalúa los medios probatorios ofertados y admitidos para demostrar los hechos controvertidos, teniendo por acreditada la existencia de la compraventa del vehículo,

los desperfectos del vehículo y los gastos incurridos en reparación; ahora bien, en lo que atañe a los deterioros que poseía el automotor, se consideró que al no haberse comprobado que estos existieran previo o al momento de realizar la venta del mismo; su consecuencia es que no se lograra establecer que por un detrimento subrepticio en la cosa vendida, la demandante se encuentre sufriendo un menoscabo en su patrimonio, pues desde la fecha de la compraventa, realizada el día trece de enero de dos mil dieciséis, del vehículo Marca: HYUNDAI, Modelo: Elantra, Color: Blanco, Año: mil novecientos noventa y cinco, por el precio de dos mil doscientos dólares de los Estados Unidos de América, cuyo contrato se encuentra debidamente confrontado con su original de fs. 10 a 11 p.p., hasta el día doce de enero de dos mil diecisiete, que fue el momento en que se habla del reclamo de los desperfectos del vehículo, no se acreditó el nexa directo y previo del daño causado y el hecho que lo generó.

Tratándose de un contrato de compraventa, del estudio de las disposiciones legales aplicables, es posible afirmar que el vendedor está obligado a: 1) hacer la tradición del dominio o entrega jurídica de la cosa vendida; 2) hacer la entrega material de la cosa; 3) entregarla en el tiempo y lugar estipulados, o de conformidad al Art. 1629 C.C.; 4) pagar los gastos para poner la cosa vendida a disposición del comprador Art. 1628 C.C.; y 5) entregar la cosa vendida con todos sus accesorios, Arts. 1631, 1632 y 1633 C.C.; y de acuerdo con el Art. 1315 y 1639 CC., también es obligación por la naturaleza del contrato de compraventa, el saneamiento de la cosa vendida. Conforme a la última disposición citada, el vendedor está obligado a sanear la venta, comprendiendo por un lado el saneamiento por evicción, y por otro lado el saneamiento por los vicios o defectos ocultos de la cosa llamados vicios redhibitorios.

Los vicios redhibitorios son aquellos defectos ocultos que existiendo al tiempo de la venta, y siendo ignorado por el comprador, hace imperfecta la cosa vendida para su uso natural o contractual, disminuyendo su utilidad o suprimiéndola completamente.

5.2.3) Debe entenderse que la celebración de un contrato, parte del entendido que los sujetos conocen el estado aparente y las cualidades, especie y calidad, que tiene el objeto de dicho contrato. De resultar que la cosa tenía un vicio o defecto, en principio, la lealtad y buena fe que preside las relaciones contractuales obliga al enajenante a ofrecer al adquirente la rescisión del contrato con la correspondiente indemnización de los perjuicios; caso contrario nacen para el adquirente, las acciones derivadas del Art. 1659 C.C.

Estas acciones son básicamente, la acción de resolución del contrato, que implica el derecho de hacer retomar (redhibiré) la cosa al enajenante y de exigirle que éste le devuelva el precio, y la acción estimatoria o acción estimatoria de disminución del costo, que consiste en solicitar la rebaja proporcional del precio por los vicios ocultos de la cosa vendida. Art. 1662 C.C.

Para establecer que el comprador tiene derecho a que el vendedor retome la cosa y le restituya el precio, o a exigir la rebaja, la actividad probatoria debe estar dirigida a establecer los vicios o defectos que se atribuyan a las cosas vendidas, para lo cual la prueba pertinente e idónea consiste en un dictamen pericial de expertos en la materia que se trate.

5.2.4) En donde la pericia deberá establecer que los vicios que se le atribuyen a la cosa, cumplan con varios supuestos: el primero de ellos es que **no deben ser fácticamente posibles de conocer por el comprador, es decir esencialmente ocultos**, caso contrario dejan de ser vicios redhibitorios, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 1660 C.C., presumiéndose que el comprador los conoce al momento de celebrar la compraventa y acepta la condición en la que se encuentra la cosa. Un vicio es oculto cuando no existe posibilidad de descubrirlo sin ensayo o prueba de la cosa, o bien solo puede ser advertido por expertos o propietarios diligentes. Por el contrario, el vicio es aparente cuando pueda ser advertido por ser visible o reconocible, por quien ejerce una profesión u oficio.

En segundo lugar, **estos vicios ocultos deben ser graves**, a tal grado que alteren, modifiquen o perjudiquen el funcionamiento cotidiano del objeto, tornándolo inapropiado o inservible, es decir, cuando el desperfecto hace que la cosa se vuelva impropia para su destino, o cuando el desperfecto disminuye la posibilidad de uso de la cosa.

Y finalmente, **el vicio redhibitorio además de ser oculto y grave, debe ser anterior y existente al momento de la adquisición**, el vicio debe tener origen en una causa anterior o concomitante al acto de adquisición, de lo contrario, si se originan posteriormente a la adquisición, el adquirente no tiene responsabilidad alguna.

5.2.5) En ese orden de ideas, la sentencia judicial constituye un proceso de juzgamiento que se traduce en un acto complejo, en el cual, interactúan tanto elementos normativos como fácticos. Al dictar sentencia, el juez se ve enfrentado a enunciados normativos, que hacen referencia a la norma aplicable, así como a menciones fácticas, que expresan los hechos que originaron el problema o conflicto.

5.2.6) Para el caso en concreto, el incumplimiento alegado por la parte actora consiste en la entrega de un vehículo con desperfectos tales que lo hacen impropio para su uso, es decir que se aduce el incumplimiento de la principal obligación del vendedor en el contrato de compraventa, el cual consiste en cumplir con la entrega material de la cosa, en las condiciones pactadas de especie, calidad, estado de funcionamiento, etc.

Para la determinación de este aspecto, hay que detenerse a analizar si con la prueba vertida en autos, se han establecido las tres condiciones a que hemos hecho alusión, y así determinar si a la parte actora le asiste el derecho de pedir la devolución de lo pagado en concepto de precio y la indemnización solicitada.

En este punto es necesario aclarar, que dentro del derecho a exigir el cumplimiento del contrato (Art. 1360 C.C.), en principio, va implícita la facultad del vendedor de cumplir el contrato con la reparación del defecto a su costa, para que el adquiriente pueda conservar la cosa reparada o restaurada, naciendo para el perjudicado el derecho de solicitar la reducción proporcional del precio para compensar la disminución del valor de la cosa.

La anterior tesis tiene su fundamento en que cuando los vicios no son graves, no es conveniente autorizar al comprador a deshacer el contrato, debiendo limitarse a solicitar la disminución del precio, (si procede) criterio que se funda en el principio de conservación de los negocios jurídicos.

En la sentencia se hizo mención detallada de la prueba documental presentada, la cual consiste en documentos privados, tales como la compraventa, las facturas otorgadas por el taller donde se reparó el vehículo, así como su relación con el testigo señor ERPB y la declaración de propia parte de la señora KGH, conocida por KG y KG.

En cuanto a la aseveración sostenida por la abogada XIOMARA BEATRÍZ REYES MARROQUÍN, en su escrito recursivo, relativa a que con la prueba documental presentada se debió tener por acreditada su pretensión, en virtud que los mismos hacen plena prueba por no haber sido impugnada su autenticidad, esta Cámara disiente sobre tal afirmación, por la razón que, si bien es cierto que al tratarse de instrumentos privados, los que de conformidad a lo estipulado en el Inc. 2° del Art. 341 CPCM., hacen plena prueba de su contenido y otorgantes, si no ha sido impugnada su autenticidad, más cierto es que la prueba idónea para demostrar la existencia previa de los desperfectos mecánicos que se reclaman, es la pericial, en donde el perito por medio de su dictamen lograra determinar, la fecha de la que datan tales averías.

Ese aspecto tan importante no puede tenerse por acreditado si nos atenemos al simple dicho de un testigo que no ofrece la certeza necesaria para tal determinación, o únicamente con la prueba documental aportada al proceso, ya que se requiere de una opinión técnica que hiciera suponer de manera eficaz que el vicio advertido era anterior y existente al momento de la compra del bien, por lo que se evidencia que el análisis realizado por la juzgadora, es acertado; pues basta leer la sentencia de mérito, específicamente el contenido del romano VI., numeral 4), relativo a los fundamentos de derecho y valoración de la prueba, para estimar que ésta desarrolló apropiadamente la fundamentación intelectual de la misma, desembocando en la estimación parcial de la pretensión; por lo que el segundo punto de apelación esgrimido, también carece de fundamento legal.

VI. CONCLUSIÓN.

Esta Cámara concluye, que en el caso que se juzga, se ha dado pleno cumplimiento a las normas y garantías que rigen el proceso y se llevó a cabo una adecuada valoración de la prueba aportada, en virtud que se utilizaron los preceptos legales en la forma prevista por el legislador, y la prueba fue analizada conforme a los hechos fijados, justificando la juzgadora el porqué de su fallo.

Consecuentemente con lo expresado, es procedente confirmar la sentencia impugnada y condenar en costas de esta instancia a la parte apelante.

VII. FALLO.

POR TANTO: Sobre la base de los razonamientos expuestos, disposiciones legales citadas y de conformidad con lo establecido en los arts. 1 Inc. 1°, 11, 15, 18, 172 Incs. 1° y 3°, 182 atribución 5ª Cn., 212 Inc. Último, 213, 215, 216, 217, 218, 219 Inc. 1°, 220 Inc. 1°, 272, 275 y 515 Incs. 1° y 2° CPCM., **A NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR ESTA CÁMARA FALLA: A) CONFÍRMASE LA SENTENCIA VENIDA EN APELACIÓN,** pronunciada por la Señora Jueza 3 del Juzgado Primero de lo Civil y Mercantil de San Salvador, a las nueve horas y veinticuatro minutos del día veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete; y **B) CONDÉNASE EN COSTAS DE ESTA INSTANCIA a la parte recurrente.**

Oportunamente, devuélvase el proceso al Juzgado de su origen con certificación de esta sentencia. **Hágase saber.**

PRONUNCIADA POR LOS SEÑORES MAGISTRADOS QUE LA SUSCRIBEN.

GLOSARIO

1. **Acción Quanti Minoris:** También denominada acción de rebaja de precio, es la facultad jurídica que permite al comprador exigir una reducción proporcional y equitativa del precio pagado por un bien cuando este presenta vicios ocultos que, sin hacerlo inútil, disminuyen su valor o utilidad comercial.
2. **Acción Redhibitoria:** Recurso legal que faculta al comprador para solicitar la rescisión o resolución del contrato de compraventa, devolviendo la cosa defectuosa y recuperando el precio pagado, cuando el vicio oculto es de tal gravedad que hace al bien impropio para su uso natural.
3. **Acciones Edilicias (Actiones Aediliciae):** Conjunto de remedios jurídicos de origen romano, creados por los ediles curules, que sirven de base histórica para las actuales garantías de saneamiento; se enfocan en proteger al comprador frente a defectos no manifestados en la cosa.
4. **Actio de Dolo:** Acción subsidiaria dirigida a sancionar el comportamiento activo de engaño o el silencio deliberado de una de las partes durante la formación del contrato, buscando la reparación integral de los perjuicios sufridos por la manipulación del consentimiento.
5. **Actio Empti:** Principal acción contractual del comprador en el sistema romano que permitía exigir al vendedor no solo la entrega de la cosa, sino también la responsabilidad por declaraciones falsas (dicta) o dolo respecto a las cualidades esenciales del bien.
6. **Acuerdo de Voluntades:** Elemento volitivo esencial que perfecciona los contratos consensuales, consistente en la convergencia de las manifestaciones de voluntad de las partes sobre los elementos constitutivos del negocio: el objeto y el precio.
7. **Autonomía de la Voluntad:** Principio rector del derecho privado que otorga a las personas la libertad de regular sus propios intereses y crear obligaciones vinculantes mediante acuerdos, siempre que estos no vulneren leyes imperativas o el orden público.

8. **Bilateral (Contrato):** Clasificación del negocio jurídico que genera obligaciones recíprocas e interdependientes para ambas partes desde el momento de su perfeccionamiento, donde la obligación de uno constituye la causa de la obligación del otro.
9. **Buena Fe Contractual:** Estándar de conducta que obliga a los contratantes a actuar con honestidad, lealtad y transparencia en todas las fases del contrato; fundamenta la garantía por vicios ocultos al presuponer que el vendedor entrega un bien útil.
10. **Capacidad de Ejercicio:** Aptitud legal que permite a una persona actuar por sí misma en el mundo jurídico, celebrando contratos válidos y asumiendo obligaciones directamente sin necesidad de representación.
11. **Capacidad Jurídica:** Atributo de la personalidad consistente en la idoneidad abstracta para ser titular de derechos y obligaciones; es el presupuesto necesario para participar como sujeto en cualquier relación jurídica patrimonial.
12. **Comprador (Emptor):** Sujeto contractual que se obliga a recibir la cosa objeto del negocio y a entregar como contraprestación una suma de dinero cierta y determinada, denominada precio.
13. **Compraventa:** Contrato traslativo de dominio en el que una parte (vendedor) se obliga a dar una cosa y la otra (comprador) a pagarla en dinero; es el instrumento jurídico por excelencia para el intercambio de bienes.
14. **Conmutativo (Contrato):** Tipo de contrato oneroso en el que las prestaciones de las partes se consideran equivalentes y están determinadas desde la celebración, permitiendo a los sujetos conocer de antemano el beneficio y sacrificio económico que asumen.
15. **Consensual (Contrato):** Negocio jurídico que adquiere plena existencia por el solo consentimiento de las partes sobre los elementos esenciales, sin requerir la entrega inmediata de la cosa ni el cumplimiento de formalidades solemnes para su validez.

16. **Consentimiento:** Acuerdo voluntario, libre y exento de vicios (como error, fuerza o dolo) mediante el cual las partes manifiestan su intención de crear el vínculo contractual sobre un objeto y precio específicos.
17. **Conservación de la Cosa:** Deber jurídico del vendedor de custodiar el bien con la diligencia de un buen padre de familia desde que se perfecciona el contrato hasta que se realiza la entrega efectiva, evitando su deterioro o pérdida.
18. **Contraprestación:** Obligación que una parte asume a cambio de la prestación recibida de la otra; en la compraventa, el pago del precio es la contraprestación típica por la transferencia del dominio de la cosa.
19. **Corpus:** Término jurídico que designa la cosa material u objeto físico determinado que constituye la prestación principal del vendedor y sobre el cual recae el acuerdo de voluntades.
20. **Derecho Civil:** Rama del derecho privado que regula las relaciones personales y patrimoniales entre particulares, sirviendo de marco para la teoría general de los contratos y las obligaciones.
21. **Dicta o Promissa:** Expresión que refiere a las afirmaciones o promesas expresas hechas por el vendedor sobre cualidades específicas del bien; su falsedad genera responsabilidad incluso si no hay dolo, bajo la noción de garantía de veracidad.
22. **Dinero:** Medio de intercambio y medida de valor legalmente aceptado que debe constituir el precio en la compraventa; su presencia es indispensable para diferenciar este contrato de la permuta.
23. **Dolo:** Vicio del consentimiento que consiste en maquinaciones fraudulentas o reticencia (silencio) sobre defectos conocidos para inducir a la otra parte a celebrar un contrato que, de otro modo, no habría aceptado.
24. **Emptio Venditio:** Denominación técnica latina del contrato de compraventa, configurado históricamente como un acuerdo de buena fe orientado a la transferencia de la posesión útil y pacífica de un bien.

25. **Entrega de la Cosa:** Acto material o simbólico mediante el cual el vendedor pone el bien a disposición del comprador, cumpliendo su obligación principal y permitiendo el inicio del disfrute del derecho adquirido.
26. **Equidad Contractual:** Principio que busca el equilibrio justo entre las prestaciones de los contratantes, permitiendo la intervención de la ley o el juez para corregir situaciones de desequilibrio injustificado o abusivo.
27. **Error en la Calidad:** Falsa representación de las condiciones o propiedades accidentales de la cosa; en el derecho clásico, solo invalidaba el contrato si recaía sobre la identidad misma del objeto (error in corpore).
28. **Escritura Pública:** Documento autorizado por notario que otorga fe pública a la compraventa; es la forma exigida por ley para la transferencia de bienes inmuebles para su posterior eficacia frente a terceros.
29. **Evicción:** Situación en la que el comprador es privado total o parcialmente de la cosa comprada debido a una sentencia judicial firme que reconoce un derecho anterior de un tercero sobre dicho bien.
30. **Gastos de Entrega:** Erogaciones económicas necesarias para poner la cosa a disposición del comprador (como embalaje o pesaje), los cuales corresponden legalmente al vendedor salvo que se pacte lo contrario.
31. **Gastos de Transporte:** Costos derivados del traslado de la cosa desde el lugar de entrega hasta el destino final fijado por el comprador; por regla general, estos deben ser asumidos por quien recibe el bien.
32. **Gravamen:** Carga u obligación que pesa sobre un bien (como hipotecas o servidumbres); si estos son ocultos y no declarados por el vendedor, activan la obligación de saneamiento.
33. **Indemnización de Perjuicios:** Resarcimiento económico destinado a cubrir el daño emergente y el lucro cesante sufrido por el comprador cuando el vendedor actúa de mala fe u oculta vicios conocidos.
34. **Lex Mercatoria:** Sistema normativo histórico basado en los usos y costumbres de los comerciantes, que influyó en la creación de principios contractuales modernos como la buena fe y la celeridad en las transacciones.

35. **Mancipatio:** Ritual solemne y formal del derecho romano antiguo utilizado para la transferencia de la propiedad de bienes considerados de gran importancia social y económica (res mancipi).
36. **Mora:** Retraso culpable y jurídicamente relevante en el cumplimiento de una obligación, que genera consecuencias como el pago de intereses moratorios o la asunción del riesgo por pérdida de la cosa.
37. **Nuncupationes:** Declaraciones orales y solemnes realizadas durante actos formales de transmisión de propiedad en Roma, mediante las cuales el enajenante garantizaba dimensiones o cualidades del bien.
38. **Obligación:** Vínculo jurídico que constriñe a una persona (deudor) a realizar una prestación de dar, hacer o no hacer algo en favor de otra (acreedor), quien tiene el derecho de exigirla.
39. **Oneroso (Contrato):** Carácter de los contratos en los que ambos celebrantes buscan una utilidad patrimonial, gravándose cada uno en beneficio del otro mediante un intercambio de valores.
40. **Pago del Precio:** Obligación esencial y específica del comprador que consiste en la entrega de la cantidad estipulada de dinero como causa y contrapartida de la adquisición del bien.
41. **Permuta:** Contrato por el cual las partes se obligan a entregarse mutuamente una cosa por otra; se diferencia de la compraventa en que el precio no se paga primordialmente en dinero.
42. **Precio:** Valor pecuniario real, lícito y determinado que el comprador entrega al vendedor; debe ser verdadero y no simulado para que el contrato de compraventa mantenga su naturaleza.
43. **Rescisión:** Acción de dejar sin efecto un contrato válidamente celebrado por causas legales posteriores, como la aparición de vicios redhibitorios que lesionan el equilibrio contractual.
44. **Sanamiento:** Obligación natural del vendedor de garantizar al comprador la posesión pacífica del bien y su utilidad funcional, respondiendo por perturbaciones jurídicas o defectos materiales.

45. **Saneamiento por Vicios Ocultos:** Garantía legal que obliga al vendedor a responder por los defectos internos de la cosa que no eran perceptibles al momento de la venta y que afectan su uso normal.
46. **Stipulatio:** Contrato verbal y solemne del derecho romano que se utilizaba para crear garantías adicionales y promesas específicas sobre la ausencia de vicios en la cosa vendida.
47. **Tradición:** Modo de adquirir el dominio de las cosas consistente en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por la otra la capacidad e intención de adquirirlo.
48. **Vendedor (Venditor):** Parte contractual que se obliga a transferir la propiedad o posesión útil de una cosa y a garantizar su saneamiento frente a cualquier vicio o evicción.