



GARCÍA FRANCO & ASOCIADOS
— ABOGADOS - NOTARIOS —

P.O. Box 361844

San Juan, PR 00936-1844

Tel.: 787-478-3379

Fax: 1-888-860-9135

E-mail: ignaciolaw@gmail.com

Web: www.bufetegarciafranco.com

6 de marzo de 2020

ENTREGADO A LA MANO

Hon. Carmen Salgado Rodríguez
Secretaria del Departamento de Asuntos del Consumidor
San Juan, Puerto Rico

RE: Urgente solicitud de intervención para lograr enmiendas al P. de la C. 1654 (Nuevo Código Civil), sobre la indispensable figura de saneamiento por vicios ocultos

Estimada Secretaria:

Nos dirigimos a usted con **carácter de urgencia** ante la inminente aprobación del proyecto de referencia. De conformidad con la Ley Orgánica del DACO, la agencia tiene entre sus responsabilidades el "[r]ecomendar la legislación que estime necesaria para proteger al consumidor". 3 L.P.R.A. sec. 341e(o).

En atención a dicho mandato, le cursamos la presente con el fin de respetuosamente solicitar su **intervención inmediata** para que previo a su aprobación, la Asamblea Legislativa incorpore ciertas enmiendas técnicas a las disposiciones de "**saneamiento por vicios ocultos**" del proyecto, de forma que se evite un retroceso en esta vital área de los derechos del consumidor.

Y es que según precisamos más adelante, somos del respetuoso criterio que algunos de los cambios que se incorporan al nuevo Código Civil en relación a este tema son ambiguos, confusos o en algunos casos, constituyen un alarmante retroceso al estado de derecho en pro de los consumidores que día a día adquieren bienes para atender sus necesidades más básicas.

Sabido es que Puerto Rico es una sociedad de alto consumo, desde la compra de enseres, equipos eléctricos, equipos de tecnología avanzada, computadoras, vehículos de motor, etcétera. Por tanto, es indiscutible que las disposiciones de "**saneamiento por vicios ocultos**" del Código Civil constituyen una de las defensas más importantes que nuestro ordenamiento jurídico le provee a todo ciudadano que compra bienes para atender sus necesidades diarias.

De igual forma, lo cierto es que las disposiciones de "**saneamiento por vicios ocultos**" del Código Civil son objeto de una casuística interpretativa extensa de parte del Tribunal Supremo, casuística

que fortalece y suplementa el derecho de los consumidores a comprar bienes que no sólo estén libres de defectos, sino que verdaderamente funcionen para los fines que fueron adquiridos. Algunos ejemplos de estos casos lo son Ferrer Delgado v. G.M.C., 100 D.P.R. 246 (1971) y Polanco v. Cacique Motors, 165 DPR 156 (2005). Estas protecciones no sólo versan sobre consideraciones de seguridad económica, sino tienen injerencia en la seguridad del consumidor al utilizar los bienes de consumo que adquiere.

Ante la importancia del tema hemos redactado un “Análisis comparativo de las disposiciones principales de saneamiento por vicios ocultos entre el Código Civil de Puerto Rico vigente (1930, según enmendado) y el propuesto por el P. de la C. 1654”, el que se aneja a esta carta. Dicho documento detalla las lagunas, imprecisiones y preocupantes cambios que se incorporan al nuevo Código Civil en relación al tema de “saneamiento por vicios ocultos”.

En la parte final del anejo presentamos nuestras recomendaciones de enmienda, las que consideramos urgentes, pero de *carácter técnico*. Por tanto, hacemos un llamado urgente para que haga el mayor esfuerzo con miras a que estas enmiendas o lenguaje similar sean incorporados al proyecto previo a su aprobación por la Asamblea Legislativa. Habida cuenta la importancia y delicadeza del tema para el consumidor y seguridad en general, le pedimos que no deje su intervención como Secretaria del DACO para un proyecto futuro de enmiendas técnicas o para cuando la Honorable Gobernadora se encuentre evaluando el proyecto luego de su aprobación por parte de la Legislatura, ya que somos del respetuoso criterio que los consumidores no pueden estar expuestos a la peligrosidad y/o incertidumbre jurídica que representa algunas de las disposiciones del nuevo Código Civil en relación a este tema.

Considerando que la Honorable Gobernadora, Wanda Vázquez Garced, ha expresado que se encuentra en un periodo de análisis y reflexión sobre el proyecto con miras a recomendar enmiendas que garanticen la permanencia de derechos adquiridos, confiamos que su intervención a través de la Legislatura y/o a través de la oficina de la Honorable Gobernadora logre atender esta preocupante situación previo a la aprobación de la medida.

Esperamos que nuestros comentarios y sugerencias de enmiendas le sean de utilidad al DACO para el cabal cumplimiento de sus deberes y funciones de proteger los mejores intereses del consumidor. Además, **reiteramos nuestra disponibilidad** para reunirnos o conversar con usted o el personal técnico de su oficina, con el fin de **aclarar cualquiera de las sugerencias de enmienda que hemos presentado**.

Atentamente,



Lcdo. Ignacio García Franco

Análisis comparativo de las disposiciones principales de saneamiento por vicios ocultos entre el Código Civil de Puerto Rico vigente (1930, según enmendado) y el propuesto por el P. de la C. 1654

CÓDIGO CIVIL VIGENTE	EQUIVALENCIA EN EL CÓDIGO CIVIL PROPUESTO P. DE LA C. 1654	COMENTARIO
CAPÍTULO IV: OBLIGACIONES DEL VENDEDOR SUBCAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES Art. 1350 Entrega y saneamiento. (31 L.P.R.A. sec. 3801) El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta.	CAPÍTULO VII. LA OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO EN LOS ACTOS ONEROSOS SECCIÓN PRIMERA. EL SANEAMIENTO EN GENERAL Artículo 1261.-Obligación de saneamiento. La persona que transmite un bien a título oneroso responde por evicción y por los defectos ocultos del bien. Igual obligación se deben entre sí quienes dividen bienes comunes. La persona obligada responde ante el adquirente y quienes lo sucedan en el derecho por cualquier causa y título.	No existe reparo sustancial sobre este cambio. Sin embargo, se sugiere que luego de la palabra “defecto” se añada “o vicio”, de forma que se mantenga una consistencia entre el término que se utiliza más adelante en el proyecto, así como con el término que surge de la jurisprudencia interpretativa sobre la materia. Además, el Código sólo define “vicio redhibitorio” (Art. 1267), y no el concepto de “defecto”. Por tanto, si bien la medida establece toda una serie de obligaciones del vendedor para con “defectos”, al no definirlo y, sobre todo, establecer su distinción con lo que son “vicios redhibitorios”, la obligación se puede tornar en inconsecuente. Este problema se repite en numerosas ocasiones a través de los artículos objeto de este comentario.
SUBCAPÍTULO III: SANEAMIENTO Art. 1363 Saneamiento en general. (31 L.P.R.A. sec. 3831) En virtud del saneamiento a que se refiere el Art. 1350 [31 LPRA sec. 3801] de este Código, el vendedor responderá al comprador: (1) De la posesión legal y pacífica de la cosa vendida. [goce pacífico]	** TIENE UNA EQUIVALENCIA UN TANTO CONFUSA EN EL NUEVO CÓDIGO CIVIL PROPUESTO (ARTÍCULO 1287.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR) **	

(2) De los vicios o defectos ocultos que tuviere. [goce útil]		
Art. 1373 Saneamiento por defectos o grávamenes ocultos. (31 L.P.R.A. sec. 3841) El vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se la destina o si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella; pero no será responsable de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista, ni tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos.	SECCIÓN TERCERA. LOS VICIOS REDHIBITORIOS Artículo 1267.-Vicio redhibitorio; definición. Es vicio redhibitorio el defecto oculto en el bien transmitido a título oneroso, existente al tiempo de la adquisición, que hace impropio al bien para su destino o disminuye de tal modo su utilidad que, de haberlo conocido, el adquirente no lo habría adquirido o habría dado menos por él. También se considera vicio redhibitorio: (a) aquel especialmente acordado como tal por las partes, (b) aquel que el transmitente garantiza que no existe, y (c) la ausencia de la calidad convenida. El transmitente responde aunque ignore la existencia del vicio redhibitorio Artículo 1268.-Defecto conocido por el adquirente. No es vicio redhibitorio el que conoce el adquirente al momento de la transmisión o el que pudo haber conocido conforme a sus aptitudes. Para juzgar la aptitud de conocer el defecto, debe atenderse el deber que tiene de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las circunstancias	No existe reparo sustancial sobre este cambio. Sin embargo, se sugiere que luego de la palabra “defecto” se añada “o vicio”, de forma que se mantenga una consistencia entre el término que se utiliza más adelante en el proyecto, así como con el término que surge de la jurisprudencia interpretativa sobre la materia.

Art. 1374 Defectos desconocidos por el vendedor. (31 L.P.R.A. sec. 3842) El vendedor responde al comprador del saneamiento por los vicios o defectos ocultos en la cosa vendida aunque los ignorase. Esta disposición no regirá cuando se haya estipulado lo contrario, y el vendedor ignorara los vicios o defectos ocultos de lo vendido.	** NO TIENE EQUIVALENCIA EN EL NUEVO CÓDIGO CIVIL PROPUESTO **	Esto es un cambio muy peligroso, ya que dará paso a la alarmante inferencia de que con la eliminación de esta sección la intención del legislador es que en lo prospectivo el comprador, típicamente un consumidor según definido por la reglamentación del DACO, tendrá que probar que el vendedor conocía del vicio oculto antes de poder prevalecer en una acción de saneamiento por vicios ocultos. Esto no sólo sería imponer una carga muy onerosa sobre el comprador/consumidor, sino convierte la acción de saneamiento en una de dolo que requiere al comprador probar la ocultación intencional del vicio, lo que es sumamente oneroso y casi imposible de probar en la inmensa mayoría de los casos. En fin, esto constituye un retroceso sustancial e injustificado.
Art. 1375 Opción entre desistir del contrato o reducir el precio; daños. (31 L.P.R.A. sec. 3843) En los casos de los artículos 1373 y 1374 [31 LPRA secs. 3841 y 3842] de este código, el comprador podrá optar entre desistir del contrato, abonándosele los gastos que pagó, o rebajar una cantidad proporcional del precio, a juicio de peritos. Si el vendedor conocía los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida y no los manifestó al comprador, tendrá éste la misma opción y además se le indemnizará de los daños y perjuicios, si optare por la rescisión.	Artículo 1263.-Derechos del adquirente. El adquirente puede optar por reclamar la subsanación o reparación de los defectos, la entrega de un bien equivalente o resolver total o parcialmente el contrato. En este caso la contraprestación se reduce en proporción a la disminución del valor que ocasiona la falla del título o el defecto oculto. La resolución total solo procede si la evicción o el defecto recaen sobre un aspecto determinante para la adquisición del bien. La misma regla es de aplicación en caso de adquisición conjunta de varios bienes. En caso de evicción, el adquirente también tiene derecho al resarcimiento de los daños sufridos, salvo que haya actuado con negligencia. En caso de vicio redhibitorio, el adquirente	El lenguaje del segundo parrado de este artículo sobre la reducción de la “contraprestación” por “la disminución del valor que ocasiona la falla del título o el defecto oculto” es en extremo preocupante e impropio. En primer lugar, el lenguaje es <i>ambiguo y confuso</i>. En esencia, se presta para demasiadas interpretaciones que generarán litigio innecesario. Nótese que el sedungo párrafo comienza indicando que “[e]n este caso”, pero el párrafo anterior presenta tres (3) posibles escenarios, a saber, que en caso de defectos el adquirente puede optar por reclamar: 1) la subsanación o reparación de los defectos; 2) la entrega de un bien equivalente; o 3) resolver total o parcialmente el contrato. Por tanto, cuando el segundo párrafo comienza indicando que “[e]n este caso” es imposible saber a cuál de los tres (3) supuestos anteriores se refiere. En segundo lugar, el lenguaje que podría interpretarse como un descuento por uso o depreciación del bien que salió defectuoso, lo que ha sido prohibido por el Tribunal Supremo. Véase <u>Nadal v. Hull Dobbs</u>, 102 D.P.R. 653, 661-662 (1974), estableciendo que no procede un descuento

	solo tiene derecho al resarcimiento de los daños sufridos si el transmitente actuó con dolo. En ambos casos, si la adquisición se hizo a riesgo del adquirente o en subasta judicial o administrativa, no se responde por el resarcimiento de los daños sufridos y de los gastos que haya incurrido para sanear el título.	por la depreciación sufrida por un vehículo de motor durante el tiempo en que fue utilizado por el comprador antes de emitirse la sentencia. Lo anterior responde a que en esta acción de saneamiento por vicios ocultos, nuestro más alto foro entendió que no existía enriquecimiento injusto por parte del comprador al recibir el precio del automóvil sin descontar su depreciación. Explicó que en este caso, el demandante se vio <i>obligado</i> a utilizar el automóvil que había resultado defectuoso puesto que sus esfuerzos para rescindir el contrato habían resultado inútiles. Finalmente, Lo cierto es que este lenguaje opera como una especie de penalidad en contra del adquirente (consumidor) de un bien que salió defectuoso, en tanto y en cuanto se dispone que la “contraprestación” (reembolso) al consumidor se verá reducido “en proporción a la disminución del valor que ocasiona la falla del título o el defecto oculto”. En otras palabras, del dinero a reembolsársele al consumidor por los vicios ocultos se descontará la disminución en valor que ocasiona <i>el defecto</i>, lo que es ilógico e injusto. Si los defectos son de tal magnitud que producen la resolución del contrato, no puede haber espacio para que se descuente del dinero a ser reembolsado al consumidor una partida por la disminución en el valor de la cosa por <i>los propios defectos que ocasionaron la cancelación</i>. Esto constituye un enriquecimiento injusto a favor de quien vendió el bien defectuoso, lo que fomenta la venta de bienes defectuosos. Para ilustrar lo ilógico e impropio que podría interpretarse este texto del artículo utilizaremos un ejemplo: un consumidor compra un vehículo de motor y brinda un depósito o pronto de \$5,000.00, y su vez lleva diez (10) meses realizando pagos de \$500.00 cada uno. A los diez
--	--	--

		(10) meses ha realizado un total de \$10,000.00 en pagos (\$5,000 de pronto y \$5,000 en mensualidades. Durante los diez (10) meses el motor de la unidad ha presentado problemas (defectos) graves que el fabricante no logra resolver. Al celebrarse el juicio se establece que los defectos del motor son de tal gravedad que no sólo afectan la seguridad, sino deprecian el valor de la unidad en \$12,000.00. Bajo el lenguaje actual de este artículo el consumidor no sólo perdería los \$10,000.00 completos que habría pagado, sino tendría que pagarle al fabricante \$2,000.00 para que se lleve a cabo la resolución del contrato, ya que de la “contraprestación” se tiene que descontar la disminución del valor [del bien] que ocasiona [...] el defecto oculto”.
--	--	--

Art. 1379 Extinción de las acciones. (31 L.P.R.A. sec. 3847) Las acciones que emanan de lo dispuesto en los artículos 1373 a 1378a [31 LPRA secs. 3841 a 3846a] de este código se extinguirán a los seis (6) meses, contados desde la entrega de la cosa vendida.	Artículo 1270.-Prescripción. Las acciones para reclamar por vicios redhibitorios prescriben a los seis (6) meses, contados a partir de la entrega del bien transmitido o desde la última gestión de inteligencia entre las partes. En el caso de transmisión de animales, el plazo es de cuarenta (40) días.	Este artículo debe ser enmendado para reconocer que las acciones de vicios ocultos también quedan interrumpidas durante el periodo de la garantía del fabricante del bien, si aplica. Véase <u>Ferrer Delgado v. G.M.C.</u>, 100 D.P.R. 246, 257, (1971), estableciendo lo siguiente sobre la prescripción de la acción de vicios ocultos de un consumidor: “La acción del recurrente no está prescrita ya que a la fecha de su presentación no habían pasado más de seis meses desde que se interrumpieron las gestiones de inteligencia entre las partes. Casa Jaime Corp. v. Castro, supra, y además el contrato de garantía extendido por el fabricante no había expirado al instarse la acción.” (Énfasis suplido) Como se puede apreciar, la prescripción de esta causa de acción toma un diferente giro si el bien objeto del reclamo tiene una garantía de parte del vendedor o fabricante. Por tanto, el Código Civil propuesto debe contemplarlo, de forma que no pueda inferirse un cambio de política pública en relación al asunto.
** NO TIENE EQUIVALENCIA DIRECTA EN EL ACTUAL CÓDIGO CIVIL PROPUESTO (ALGUNAS DE ESTAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR SE ENCUENTRAN EN CIERTAS SECCIONES DEL CÓDIGO VIGENTE, PERO NO ORGANIZADO DE LA MISMA FORMA) **	SECCIÓN SEXTA. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR Y DEL COMPRADOR Artículo 1287.-Obligaciones del vendedor. El vendedor está obligado a: (a) entregar inmediatamente el bien con sus accesorios, libre de todo gravamen, en el lugar y el tiempo convenidos o donde se	Este artículo repite el mismo problema de utilizar el concepto “defecto” sin haberlo definido o asociarlo directamente con el término “vicio”. Además, se hace referencia a cuando un defecto es un “defecto <i>principal</i>” y sus implicaciones, pero nunca se define el concepto. Habida cuenta la importancia de estos conceptos, es forzoso definirlos adecuadamente, de lo contrario se convierten en letra muerta imposible de

	encuentre el bien en el momento del otorgamiento; (b) transferir al comprador el dominio del bien; (c) garantizar al comprador que el bien vendido tiene las cualidades prometidas y que está libre de defectos que disminuyen o destruyen su valor o la aptitud para su uso ordinario o convenido. Una disminución insignificante del valor o la aptitud no se toma en cuenta. Cuando un defecto principal se descubre dentro del período de la garantía, se presume que el defecto estaba ya presente en el momento que el riesgo pasó al comprador. La garantía se extiende durante el tiempo comprendido en el plazo de prescripción de la acción ejercitada por razón de la garantía o durante el tiempo que haya fijado el Departamento de Asuntos del Consumidor o cualquier otra agencia gubernamental; (d) entregar al comprador todos los documentos que sirven para probar el dominio; (e) proporcionar al comprador toda la información sobre el objeto vendido, especialmente la relacionada con los linderos, privilegios, y cargas; (f) otorgar las escrituras públicas o privadas requeridas por los usos y las particularidades de la venta; y	implementar o sujeta a interpretaciones contradictorias y, a la larga, poco productivas. De igual forma, si bien este artículo establece una serie de presuntas obligaciones del vendedor de un bien, ningún artículo de la “Sección Sexta” del Código establece un remedio específico en caso de incumplimiento de estas obligaciones por parte del vendedor, por lo que se puede argumentar que este artículo no tiene propósito de ser o no tiene consecuencias concretas en beneficio del adquirente de un bien.
--	---	--

	(g) pagar los gastos de la entrega y del otorgamiento de las escrituras, a menos que sea la parte compradora quien escoja el notario autorizante, salvo pacto distinto.	
** NO TIENE EQUIVALENCIA DIRECTA EN EL ACTUAL CÓDIGO CIVIL PROPUESTO **	Artículo 1289.-Prescripción de las acciones de garantía. Las acciones que surgen de la garantía del goce pacífico de la cosa vendida se extinguen cuando el derecho del comprador queda saneado por la usucapión. Las acciones que surgen de la garantía del goce útil prescriben a los cuatro (4) años desde la entrega del bien vendido si este es inmueble y a los seis (6) meses cuando es un bien mueble. Las acciones que surgen de la menor o mayor cabida superficial deben ejercitarse dentro del plazo de seis (6) meses contados desde que el riesgo pasa al comprador. Los términos de prescripción aquí pautados pueden ampliarse mediante acuerdo entre las partes.	Este término prescriptivo es adicional al ya establecido en el Artículo 1270 del propuesto Código Civil. No sólo es un término prescriptivo redundante, sino confuso, habida cuenta que será muy difícil para los juzgadores tener constancia sobre cuál de los dos (2) aplica. Además, cuando en el segundo párrafo de este artículo se habla del término aplicable a las acciones que “surgen de la garantía del goce útil”, eso genera mucha confusión ya que tradicionalmente se ha conocido como la “garantía del goce útil” la obligación que emana del Art. 1363(2) de “Saneamiento en general” (31 L.P.R.A. sec. 3831(2)) del Código Civil vigente, que dispone que el vendedor responderá al comprador “[d]e los vicios o defectos ocultos que tuviere”. Si la idea es que mediante el Artículo 1289 del propuesto Código Civil se establece una especie de “derecho de garantía” de goce “pacífico” y/o “útil” separado o distinto al previamente establecido derecho de saneamiento por “vicios ocultos” o “evicción”, el artículo debe ser más preciso en así establecerlo. Incluso, nótese que el Artículo 1289 del propuesto Código Civil nunca menciona garantía de “goce pacífico” o “goce útil”. Si bien el Artículo 1289 del propuesto Código Civil dispone que el vendedor tiene que “garantizar” al comprador una serie de asuntos, la distinción entre esto y las obligaciones generales del vendedor de responder por los “vicios ocultos” (hoy conocido como “goce útil”) o “evicción” (hoy conocido como “goce pacífico”) no son del todo claros, por lo que indudablemente el asunto generará grande confusión e impacto adverso al consumidor. Además, si

		bien este artículo establece un término prescriptivo para entablar una causa de acción por el “goce útil” o “goce pacífico”, ningún artículo de la “Sección Sexta” del Código establece un remedio específico en caso de incumplimiento de estas obligaciones del vendedor, por lo que se puede argumentar que este artículo no tiene propósito de ser. Por lo antes explicado, este artículo debe ser eliminado en su totalidad o modificado para dejar claro que la acción de “garantía” es distinta y separada a la de saneamiento por “vicios ocultos” o “evicción”.
--	--	--

Enmiendas Propuestas (subrayadas y en amarillo)

- Artículo ~~1285-1261~~ (Pág. 436 del Entirillado, líneas 13-18)

Artículo ~~1285-1261~~.-Obligación de saneamiento.

El transmitente de La persona que transmite un bien a título oneroso responde por evicción y por los defectos o vicios ocultos del bien.

Igual obligación se deben entre sí quienes dividen bienes comunes.

El obligado La persona obligada responde ante el adquirente y quienes lo sucedan en el derecho por cualquier causa y título.

El transmitente responde al adquirente del saneamiento por los defectos o vicios ocultos del bien aunque los ignorase, salvo que las partes hayan estipulado lo contrario, y el transmitente ignorara los defectos o vicios ocultos del mismo.

Comentario:

La primera parte de esta enmienda procura la mayor consistencia entre el uso del término “defecto” y “vicio”, lo que es esencialmente lo mismo.

La segunda parte de la enmienda propuesta procura reincorporar al Código el importante concepto de que el vendedor responde por los vicios ocultos “aunque los ignorase”. Sin esta disposición la efectividad de la obligación se ve severamente afectada. Incluso, se podría argumentar que sin esta disposición la obligación de saneamiento quedaría casi eliminada o cerca de imposible de ejecutar.

- Artículo ~~1287-1263~~ (pág. 437, línea 3-17) [Opción #1 – Reconociendo y manteniendo en pleno vigor lo resuelto por la jurisprudencia de Nadal v. Hull Nadal v. Hull Dobbs, 102 D.P.R. 653, 661-662 (1974)]

Artículo ~~1287-1263~~.-Derechos del adquirente.

El adquirente puede optar por reclamar la subsanación o reparación de los defectos o vicios, la entrega de un bien equivalente o resolver total o parcialmente el contrato.

~~En este caso la contraprestación se reduce en proporción a la disminución del valor que ocasiona la falla del título o el defecto oculto.~~

La resolución total solo procede si la evicción o el defecto o vicio recaen sobre un aspecto determinante para la adquisición del bien, o cuando se trate de vicios redhibitorios. La misma regla es de aplicación en caso de adquisición conjunta de varios bienes.

En caso de evicción, el adquirente también tiene derecho al resarcimiento de los daños sufridos, salvo que haya actuado con negligencia.

En caso de vicio redhibitorio, el adquirente solo tiene derecho al resarcimiento de los daños sufridos si el transmitente actuó con dolo.

En ambos casos, si la adquisición se hizo a riesgo del adquirente o en subasta judicial o administrativa, no se responde por el resarcimiento de los daños sufridos y de los gastos que haya incurrido para sanear el título.

Comentario:

La primera parte de esta enmienda procura la mayor consistencia entre el uso del término “defecto” y “vicio”, lo que es esencialmente lo mismo.

La segunda parte de la enmienda procura eliminar la confusa y ambigua referencia a la reducción de la “contraprestación” por “la disminución del valor que ocasiona la falla del título o el defecto oculto”, lo que según hemos explicado no sólo es en extremo preocupante e impropio, sino contrario a lo resuelto por el Tribunal Supremo. Véase Nadal v. Hull Dobbs, 102 D.P.R. 653, 661-662 (1974).

La enmienda al tercer párrafo del artículo procura reintegrar al artículo conceptos medulares que la jurisprudencia reconoce, como lo es el derecho a la resolución total del contrato en aquellos casos que un bien adolezca de “vicios redhibitorios”, según expresamente definidos por el propuesto Código Civil.

• Artículo ~~1287-1263~~ (pág. 437, línea 3-17) [Opción #2 – Modificando la jurisprudencia de Nadal v. Hull Dobbs, supra]

Artículo ~~1287-1263~~.-Derechos del adquirente.

El adquirente puede optar por reclamar la subsanación o reparación de los defectos o vicios, la entrega de un bien equivalente o resolver total o parcialmente el contrato.

En este caso que el adquirente opte por la resolución total del contrato, la contraprestación se reduce en proporción a la disminución del valor que ocasiona la falla del título o el defecto oculto del bien, conforme el uso del mismo por parte del adquirente con anterioridad al momento en que se manifiestan por primera ocasión los defectos o vicios que motivan la resolución del contrato. El Departamento de Asuntos del Consumidor o la agencia que la sustituya podrá establecer la fórmula a ser aplicada para calcular la disminución del valor del bien por uso, para bienes de consumo bajo su jurisdicción.

La resolución total solo procede si la evicción o el defecto o vicio recaen sobre un aspecto determinante para la adquisición del bien, o cuando se trate de vicios redhibitorios. La misma regla es de aplicación en caso de adquisición conjunta de varios bienes.

En caso de evicción, el adquirente también tiene derecho al resarcimiento de los daños sufridos, salvo que haya actuado con negligencia.

En caso de vicio redhibitorio, el adquirente solo tiene derecho al resarcimiento de los daños sufridos si el transmitente actuó con dolo.

En ambos casos, si la adquisición se hizo a riesgo del adquirente o en subasta judicial o administrativa, no se responde por el resarcimiento de los daños sufridos y de los gastos que haya incurrido para sanear el título.

Comentario:

La primera parte de esta enmienda procura la mayor consistencia entre el uso del término “defecto” y “vicio”, lo que es esencialmente lo mismo.

La segunda parte de la enmienda modifica el lenguaje del segundo párrafo a los efectos de reconocer que en caso de resolución total del contrato por defectos, el adquirente o consumidor sí responderá por el *uso* que logró darle al bien “con anterioridad al momento en que se manifiestan por primera ocasión los defectos o vicios que motivan la resolución del contrato”. El lenguaje propuesto elimina toda referencia a depreciación por el impacto en el valor del bien que ocasiona el defecto de la cosa, y lo limita al factor del uso que el consumidor le dio a la cosa. Básicamente, el consumidor respondería por el *uso* mientras el bien *funcionó libre de defectos*, lo que no es del todo ilógico ni impropio. Esto constituye una modificación a lo resuelto por el Tribunal Supremo. Véase Nadal v. Hull Dobbs, supra. Sin embargo, de la intención del legislador ser modificar lo resuelto en dicho caso, un lenguaje adecuado sería lo aquí propuesto. Habida cuenta que la fórmula exacta a ser utilizada para calcular la depreciación por *uso* puede variar sustancialmente dependiendo el tipo de bien del que se trate, el lenguaje propuesto recomienda darle facultad al DACO para que establezca “la fórmula a ser aplicada para calcular la disminución del valor del bien por uso, para bienes de consumo bajo su

jurisdicción”. Ya otras partes del Código Civil reconocen la injerencia del DACO en esta materia (Véase, por ejemplo, el Artículo 1287, pág. 445, línea 14, del Entirillado), por lo que es claro que este tipo de lenguaje es más que apropiado.

La enmienda al tercer párrafo del artículo procura reintegrar al artículo conceptos medulares que la jurisprudencia reconoce, como lo es el derecho a la resolución total del contrato en aquellos casos que un bien adolezca de “vicios redhibitorios”, según expresamente definidos por el propuesto Código Civil.

- **Artículo ~~1292-1268~~ (pág. 438, línea 21-22 y pág. 439, línea 1-2)**

Artículo ~~1292-1268~~.-Defecto conocido por el adquirente.

No es vicio redhibitorio el que conoce el adquirente al momento de la transmisión o el que pudo haber conocido conforme a sus aptitudes. Para juzgar la aptitud de conocer el defecto **o vicio**, debe atenderse el deber que tiene de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las circunstancias.

Comentario:

Esta enmienda procura la mayor consistencia entre el uso del término “defecto” y “vicio”, lo que es esencialmente lo mismo.

- **Artículo ~~1293-1269~~ (pág. 439, línea 3-8)**

Artículo ~~1293-1269~~.-Pérdida del bien

Si el bien perece total o parcialmente a causa de los defectos **o vicios** ocultos, responde el transmitente.

Si el bien con defecto **o vicio** oculto perece total o parcialmente por caso fortuito o por culpa del adquirente, el transmitente responde únicamente por el menor valor del bien a consecuencia del vicio redhibitorio, calculado a la fecha de la transmisión.

Comentario:

Estas enmiendas procuran la mayor consistencia entre el uso del término “defecto” y “vicio”, lo que es esencialmente lo mismo.

• Artículo ~~1294-1270~~ (pág. 437, línea 9-13)

Artículo ~~1294-1270~~. -Prescripción.

Las acciones para reclamar por vicios redhibitorios prescriben a los seis (6) meses, contados a partir de la entrega del bien transmitido o desde la última gestión de inteligencia entre las partes. En el caso de transmisión de animales, el plazo es de cuarenta (40) días. **Si el bien transmitido cuenta con una garantía de su fabricante o transmitente, las acciones para reclamar por vicios redhibitorios prescriben a los seis (6) meses desde el vencimiento de la garantía, por vicios que hayan sido reclamados por el adquiriente dentro del periodo de la garantía.**

Comentario:

Esta enmienda procura atemperar el artículo a la jurisprudencia interpretativa del Tribunal Supremo en materia de vicios ocultos de bienes que cuenten con una garantía del fabricante o vendedor. En particular, en *Ferrer Delgado v. G.M.C.*, 100 D.P.R. 246, 257, (1971), el Tribunal Supremo asemejó **la obligación que surge de la garantía expresa que extiende el fabricante de un vehículo a la garantía implícita que envuelve la responsabilidad de saneamiento por vicios ocultos a la que está obligado el vendedor**, especialmente a tenor con las disposiciones de los Artículos 1350, 1363 y 1373 al 1375, inclusive, del Código Civil, 31 L.P.R.A. §§ 3801, 3831, y 3841-3843. Esto esencialmente implica que a tenor con las disposiciones de saneamiento del Código Civil y las obligaciones asumidas por el fabricante en su garantía, la obligación del fabricante de garantizar el uso útil de la cosa **se extiende durante la totalidad del periodo de vigencia de la garantía**. En línea con lo anterior el Tribunal Supremo expresó, y citamos:

“La acción del recurrente no está prescrita ya que a la fecha de su presentación no habían pasado más de seis meses desde que se interrumpieron las gestiones de inteligencia entre las partes. Casa Jaime Corp. v. Castro, supra, y además el contrato de garantía extendido por el fabricante no había expirado al instarse la acción.” (Énfasis suplido)

Como se puede apreciar, la prescripción de esta causa de acción toma un diferente giro si el bien objeto del reclamo tiene una garantía de parte del vendedor o fabricante. Por tanto, el Código Civil propuesto debe contemplarlo, de forma que no pueda inferirse un cambio de política pública en relación al asunto. Sin embargo, en aras de promover la seguridad jurídica en las relaciones contractuales, el lenguaje propuesto provee que el término se extiende a los seis (6) meses desde el vencimiento de la garantía, pero limitado a aquellos por vicios que hayan **sido reclamados por el adquiriente dentro del periodo de la garantía**. De esta forma defectos nuevos que hayan surgido posterior a al vencimiento de la garantía no podrían ser objeto de reclamo bajo la figura de vicios ocultos.

• Artículo ~~1311-1287~~ (pág. 444, línea 21-22 y pág. 445, línea 1-22)

Artículo ~~1311-1287~~.-Obligaciones del vendedor.

El vendedor está obligado a:

- (a) garantizar el goce pacífico del bien transmitido, lo que implica entregar inmediatamente el bien con sus accesorios, libre de todo gravamen, en el lugar y el tiempo convenidos o donde se encuentre el bien en el momento del otorgamiento;
- (b) transferir al comprador el dominio del bien;
- (c) garantizar goce útil del bien transmitido, lo que implica garantizar al comprador que el bien vendido tiene las cualidades prometidas y que está libre de defectos principales que disminuyen o destruyen su valor o la aptitud para su uso ordinario o convenido. Una disminución insignificante del valor o la aptitud no se toma en cuenta.

Cuando un defecto principal se descubre dentro del período de la garantía, se presume que el defecto estaba ya presente en el momento que el riesgo pasó al comprador.

La garantía se extiende durante el tiempo comprendido en el plazo de prescripción de la acción ejercitada por razón de la garantía o durante el tiempo que haya fijado el Departamento de Asuntos del Consumidor o ~~cualquier otra agencia gubernamental~~ la agencia que la sustituya;

- (d) entregar al comprador todos los documentos que sirven para probar el dominio;
- (e) proporcionar al comprador toda la información sobre el objeto vendido, especialmente la relacionada con los linderos, privilegios, y cargas;
- (f) otorgar las escrituras públicas o privadas requeridas por los usos y las particularidades de la venta; y
- (g) pagar los gastos de la entrega y del otorgamiento de las escrituras, a menos que sea la parte compradora quien escoja el notario autorizante, salvo pacto distinto.

Ante el incumplimiento de la obligación del goce pacífico o goce útil por parte del vendedor, el adquirente tendrá derecho a resolver total o parcialmente el contrato de compraventa.

Comentario:

La enmienda al inciso (a) y (c) procuran establecer una relación entre los términos prescriptivos que se establecen en el Artículo 1289 y las obligaciones del vendedor que se disponen en este artículo del Código. Esto es necesario para evitar inconsistencias o controversias de interpretación.

La enmienda relacionada a la agencia que “sustituya” al DACO procura precisar la agencia que tendrá injerencia en el asunto, ya que la referencia a “cualquier otra agencia gubernamental” se presta para acción administrativa de parte de múltiples agencias a la vez, lo que podría ocasionar grandes problemas.

La última enmienda propuesta a este artículo propone incorporar un remedio específico en caso de incumplimiento de los deberes del vendedor que el artículo establece. Sin un remedio por incumplimiento este artículo sobre obligaciones del vendedor se convierte en *letra muerta*.

- **Artículo ~~1313~~-1289** (pág. 446, línea 16-22 y pág. 447, línea 1-2)

Artículo ~~1313~~-1289.-Prescripción de las acciones de garantía.

Las acciones que surgen de la garantía del goce pacífico de la cosa vendida se extinguen cuando el derecho del comprador queda saneado por la usucapión.

Las acciones que surgen de la garantía del goce útil prescriben a los cuatro (4) años ~~desde la entrega del bien vendido~~ si este es inmueble y a los seis (6) meses cuando es un bien mueble, contados a partir de la entrega del bien transmitido o desde la última gestión de inteligencia entre las partes.

Comentario:

Esta enmienda procura ajustar el término prescriptivo al estado de derecho actual relacionado al tema de términos prescriptivos sobre el goce pacífico o goce útil de bienes.