

RÉGIMEN JURÍDICO DE LA RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN LOS FUEROS DE VALENCIA

AMPARO MONTAÑANA CASANÍ
Universidad de Castellón - España

En el presente trabajo nos proponemos analizar el régimen jurídico de la responsabilidad por vicios ocultos en el contrato de compraventa en los Fueros de Valencia. El motivo por el que hemos elegido este tema como objeto de estudio es la traslación casi automática de esta institución desde el Derecho Romano a todos los textos jurídicos a través de la historia; su traslación al Derecho moderno, tanto civil como mercantil e incluso la aplicación de los mismos remedios en sede jurisdiccional en materia de comercio internacional ¹. En esta ocasión limitaremos nuestro estudio a los Fueros de Valencia, analizando el grado de recepción e intentando encontrar explicación a las diferencias, para ello es necesario comenzar con una breve introducción que explique el contenido de la institución en Derecho Romano.

Por lo que se refiere a los antecedentes de la institución en Derecho Romano, parece ser que desde antiguo se reconocía protección al comprador en los casos de compra de fundos, de esclavos y de animales. En el caso concreto de los fundos el Derecho preveía remedios para aquellos engaños que más fácilmente podía sufrir el comprador; uno era el supuesto de que no se declarase por parte del vendedor el gravamen de una servidumbre sobre el fundo, supuesto éste para el que se concedía al comprador la *actio auctoritas* y el remedio de la responsabilidad por evicción; el otro era el que afectaba a las verdaderas dimensiones del fundo que se solucionaba por la vía de la *actio de modo agri*.

Para los casos de compraventa de animales, sabemos por Varrón, ² que el vendedor se obligaba a prestar garantía de que los animales vendidos estaban sanos (*sanos o sanas esse*) ³ y que los animales más jóvenes no estaban enfermos (*non de pecore morbosus*). También se garantizaba que el animal no había causado daños de los castigados con la *actio pauperie* a otro patrimonio, esto se garantizaría para aquellas especies de las que estos daños se pudieran temer.

Para los esclavos, además de la garantía de que no hubiera incurrido en delitos castigados por la *actio pauperie* y de que no sufría enfermedad alguna, se garantizaba que el esclavo no era *fugitivus od erro* ⁴.

Así en las ventas de animales y esclavos se reclamaría por vicios cuando el vendedor hubiera prometido la ausencia de estos en una estipulación; la acción concedida al comprador era la *actio ex stipulatu* y la responsabilidad era pues objetiva.

¹ VAZQUEZ LEPINETTE T., *Compraventa internacional de mercaderías. Una visión jurisprudencial* (Pamplona 2000) p. 222-240.

² VARRON, *Res rust.* 2,5,11

³ D. 19,1,11,4.

⁴ D. 19,1,11,7.

También se exigía responsabilidad a aquel vendedor que de mala fe afirma que la cosa vendida posee cualidades que en realidad no tiene ⁵ o se calla defectos que se sabe que tiene ⁶, en estos casos tenía el comprador la *actio empti*. En ambos casos, la consecuencia del ejercicio de cualquiera de las acciones era el resarcimiento de los daños al haber pagado la cosa más cara de lo que valía.⁷

Los ediles regularon en su edicto la responsabilidad por vicios ocultos en la compraventa dentro de los límites de su jurisdicción: la compraventa de esclavos y animales en los mercados de Roma ⁸. La promulgación del edicto edilicio, según el mismo Digesto ⁹, obedecía a la voluntad de paliar la situación desfavorable en que se encontraba el comprador a merced de los engaños de los vendedores de animales y esclavos ¹⁰. Encontramos transcrito el contenido del edicto *de mancipiis vendundis* en D. 21,1,1,1 (*Ulpianus libro primo ad edictum aedilium curulium*) y D. 21,1,19,5 (*Ulpianus libro primo ad edictum aedilium curulium*) y el contenido del edicto *de iumentis vendundis* en D. 21,1,38 (*Ulpianus libro secundo ad edictum aedilium curulium*).

El primer texto (D.21,1,1,1) contiene las disposiciones relativas a la venta de esclavos. De su lectura podemos extraer las siguientes conclusiones:

- 1º. Se refiere exclusivamente a la venta de esclavos.
- 2º. Obliga a los vendedores a declarar, clara y verázmente, en el momento de la venta:
 - √ Si el esclavo tiene enfermedad o defecto ¹¹.

⁵ D. 19,1,6,4; 19,1,8,1.

⁶ D. 19,1,4,pr; 19,1,21,pr; 19,1,11,5.

⁷ Sobre la responsabilidad por vicios en la venta de fundos, esclavos y animales en el antiguo Derecho civil ver ARANGIO-RUIZ V., *La compravendita in Diritto romano II* (Napoli 1956) p. 353-361.

⁸ Sobre el ámbito de aplicación del edicto MONIER, *Garantie contre les vices cachés dans la vente romaine* (Paris 1930) p. 44, cit. por IMPALLOMENI G., *L'éditto degli edili curuli* (Padova 1955) p. 135 nt. 72, entiende que el edicto se aplicó sólo a la venta en los mercados y en Roma. IMPALLOMENI G., *op. cit.* p. 133 y ss y ARANGIO – RUIZ V., *op. cit.* p. 362, entienden que la aplicación del edicto se extendió a los mercados fuera de Roma y a las compraventas realizadas fuera de los mercados.

⁹ D. 21,1,1,2.

¹⁰ Sobre las fechas de aparición del edicto *de mancipiis vendundis* y *de iumentis vendundis* ver: SENARCLENS DE A., *La date de l'édit des édiles de mancipiis vendundis* en *Revue d'Histoire du Droit* IV (1923) 384 – 400; IMPALLOMENI G., *op. cit.* p. 90 – 107.

¹¹ El texto nos habla de *morbii vitiive*. Se plantea la cuestión de si los términos *morbii vitiive* se refieren a dos cualidades distintas o deben entenderse como una sola expresada de forma indistinta. El mismo Ulpiano, tras citar la diferencia entre los dos términos mantenida por Sabino, para quien *morbis* sería “*habitus cuiusque corporis contra naturam, qui usum eius ad id facit deteriore, cuius causa natura nobis eius corporis sanitatem dedit*” y añade que “*vitiumque a morbo multum differre*”, mantiene la tesis opuesta, para él los ediles utilizan dos términos distintos para referirse a lo mismo con la finalidad de suprimir toda duda y que no quede vacilación. *Morbis* y *vitius* se utilizarían como contrapuestos a *sanus*, así lo mantiene ARANGIO – RUIZ V., *op. cit.* p. 364.

El Digesto en los fragmentos siguientes contempla una amplia casuística de lo que se considera *morbis* o *vitius*, de lo expuesto en dichos fragmentos podemos concluir que se considera causa de redhibición los vicios del cuerpo y de estos aquellos que impidan el uso o servicio del esclavo; nunca los vicios del espíritu salvo que estos se convirtieran en demencia que impidiera el uso o servicio del esclavo. Sí son relevantes, y expresamente así los menciona el edicto, vicios del espíritu tales como el hábito de fuga y la vagabundez (D. 21,1,4,3) y sólo estos parece que la jurisprudencia toma en consideración.

Si el vicio o la enfermedad es visible no se aplica el edicto (D. 21,1,6), aunque si repasamos la lista de vicios no parece que el edicto exija gran pericia del comprador.

- √ Si tiene hábito de fuga o es vagabundo ¹².
 - √ Si se halla bajo responsabilidad noxal ¹³.
 - √ Si hubiese incurrido en crimen capital ¹⁴.
 - √ Si hubiese intentado suicidarse ¹⁵.
 - √ Si hubiese sido lanzado a la arena para luchar con fieras.
- 3º. Si no se hace la declaración o se vendió en contra de lo declarado o prometido consciente y dolosamente ¹⁶.
- 4º. Tiene acción para reclamar el comprador ¹⁷ y aquel a quien pertenece la cosa.
- 5º. Con la acción se persigue deshacer la venta:
- √ El comprador debe restituir el esclavo ¹⁸.
 - √ Deberá indemnizar por el deterioro que hubiera sufrido el esclavo tras la venta y la entrega, si el deterioro hubiera sido obra del comprador, de sus esclavos o de su procurador ¹⁹.
 - √ Debe restituir lo que haya adquirido por nacimiento después de la venta (se entiende los partos de las esclavas). También lo adquirido por el esclavo tras la venta y también los frutos que hubiera adquirido con el esclavo ²⁰.
 - √ El vendedor debe restituir lo que se le hubiese entregado, además del precio²¹, las impensas necesarias que hubiere hecho el comprador después de la *litiscontestatio* y las precedentes. No debe restituir los gastos de alimentación²².

¹² A partir de D. 21,1,17 encontramos distintas definiciones dadas por los juristas sobre lo que se considera esclavo fugitivo o vagabundo. Celio nos dice que es fugitivo el que se marcha de casa del dueño con la intención de no volver, aunque después vuelva. Viviano aclara que lo relevante no es el hecho de la fuga, sino la intención con que se fugó, que es la de no volver. En D. 21,1,17,14, Labeón nos da la definición de vagabundo como el que no huye pero anda errante sin causa y regresa tarde a casa.

¹³ D. 21,1,17,17 nos explica que el vendedor ha de declarar que el esclavo se halla libre de responsabilidad noxal; es decir, que no se halla sometido a juicio noxal. La promesa se refiere sólo a los delitos privados, no a crímenes públicos.

¹⁴ D. 21,1,23,2 Ulpiano explica que se considerará fraude capital el acto delictivo castigado con pena capital y se requiere dolo malo.

¹⁵ D. 21,1,23,3

¹⁶ También se exige responsabilidad por lo declarado o prometido por el vendedor al venderlo. Gayo (D. 21,1,18) interpreta cómo debe entenderse esta cláusula y sostiene que las cualidades afirmadas por el vendedor deben exigirse en cierta medida. Ulpiano (D. 21,1,19) nos aclara que no debe incluirse en los supuestos para exigir responsabilidad lo que el vendedor dijo en mera alabanza del esclavo; lo que Pedio define como lo afirmado con la finalidad de recomendar al esclavo.

D.21,1,19,2 establece la distinción entre “*dictum*” y “*promissum*”; “*dictum*” sería lo declarado de viva voz y que se concluye de la misma conversación; “*promissum*” puede ser una simple promesa, una promesa pública o una promesa estipulatoria.

¹⁷ D. 21,1,19,5, el comprador y sus sucesores.

¹⁸ D. 21,1,21,1, el comprador debe además dar caución de que el esclavo no ha sido dado en prenda y de que no ha cometido hurto o daño con autorización del comprador y de toda responsabilidad que de esto resultase.

¹⁹ D. 21,1,23,pr, a arbitrio del juez; D. 21,1,23,25.

²⁰ D. 21,1,23,1 y 9. Si el esclavo adquirió un peculio, si es de bienes del comprador no debe restituirse, si es de otro modo sí.

²¹ D. 21,1,26 y 27; D. 21,1,29,2.

²² D. 21,1,30,1.

El segundo texto (D.21,1,38) contiene las disposiciones relativas al edicto de *iumentis vendundis*, de su lectura podemos extraer las siguientes conclusiones:

- 1º. El edicto se refiere a la venta de caballerías ²³.
- 2º. Se obliga a los vendedores a declarar que enfermedad o vicio tiene cada una de ellas ²⁴.
- 3º. Establece la obligación para el vendedor de entregar las caballerías lo mejor que hayan sido enjaezadas para la venta ²⁵
- 4º. El comprador tendrá acción para restituir el enjaezamiento o para la redhibición de las caballerías por razón de las jaeces con un plazo de sesenta días.
- 5º. El comprador tiene dos acciones para reclamar por causa de enfermedad o vicio de las caballerías:
 - √ La acción redhibitoria con un plazo de seis meses.
 - √ La acción para reducción del precio (*minoris cum venirent fuerint*) con un plazo de un año.²⁶

Si lo vendido hubiese sido una pareja de caballerías la acción de redhibición se dará para ambas ²⁷.

En D. 21,1,38,10 Ulpiano añade que también ha lugar a la redhibición, al igual que ocurre con los esclavos, cuando el vendedor haya actuado contra lo declarado o prometido. Finalmente, añadir que D. 21,1,63 parece extender el contenido del edicto a las ventas no sólo de esclavos sino de las demás cosas, es opinión unánime en la doctrina que Justiniano extendió la aplicación del edicto a la compraventa de todo tipo de cosas ²⁸.

²³ D. 21,1,38,4 excluye la aplicación del edicto a los “*pecus*”, limita su aplicación a las caballerías, aunque en D.21,1,38,1 parece extenderse al ganado.

²⁴ D. 21,1,38,7; 8 y 9 desarrolla que se considera *morbus* y *vitiis* en las caballerías.

²⁵ D. 21,1,38,11 explica en qué consiste el enjaezamiento para la venta.

²⁶ Cuestión ampliamente discutida por la doctrina es si la acción para reducción del precio se aplicaría también en el caso de ventas de esclavos, pues como hemos visto en el edicto de *mancipiis vendundis* no se hace mención a ella. La doctrina ha dado diversas explicaciones a esta omisión: HAYMANN F., *Haftung des Verkäufers für die Beschaffenheit der Kaufsache* (Berlin 1912) p. 26 y ss sostiene que la acción existiría sólo para las ventas de caballerías; VINCENT, *Droit des édiles* (Paris 1922) p. 210 y ss, afirma que la acción es creación de la última jurisprudencia clásica, cit. ambos autores por ARANGIO RUIZ V., *op. cit* p. 383 nt. 2. Otros autores como MONIER, *op. cit.* p. 170-185 cit por PRINGSHEIM F., *Das alter der aedilischen actio quanti minoris* en *Zeitschrift der Savigny – Stiftung* 69 (1952) 234 – 301, en concreto p. 234 nt. 1y SCHULZ F., *Classical roman Law* (Oxford 1951) p. 535 ss, sostienen ambos que la acción no existiría en Derecho clásico sino que sería un añadido de los compiladores. Otros autores, PEZZANA A., *Classicità dell’actio aestimatoria* en *Archivio Giuridico* IX (1951) 53 – 71; PRINGSHEIM F., *op. cit. passim*; IMPALLOMENI G., *op. cit.* p. 194 y ss; ARANGIO – RUIZ V., *op. cit.* p. 383 y ss; LEDERLE R., *Mortuus redhibetur* (Berlin) p. 13 nt. 13 sostienen que la acción sí se aplicaría a la venta de esclavos y tendría su origen en el mismo edicto de los ediles.

²⁷ D. 21,1,38,14 explica el motivo de esta regla: los animales una vez apareados no se separan. Añade en qué casos se podrán separar.

²⁸ SENARCLENS A., *op. cit.* p. 393 y ss; PEZZANA A., *op. cit.* p. 55, estos autores ponen de relieve que mientras en algunos textos se habla siempre de *mancipiis* y *iumentis* para referirse al objeto de aplicación del edicto, en otros textos se utiliza el término *rerum* con carácter general y ven en estos últimos la mano de los compiladores. Esto supondría en palabras de ARANGIO – RUIZ V., *op. cit.* p. 395, que la responsabilidad por vicios ocultos se convierte en una obligación que nace *ipso iure* del contrato de compraventa.

Centrémonos ahora en la regulación de la responsabilidad por vicios ocultos en los Fueros de Valencia. Encontramos referencia a esta institución en dos rúbricas distintas de los Fueros. En primer lugar, en el libro IV, rúbrica XVIII, bajo el título “En qual guisa compra e venda sia feyta”, en los fueros XVII y XVIII. También encontramos la institución en el libro IX, rúbrica XVII, bajo el título “De naufragi e d’encant”, fuero IX.²⁹ Veamos los textos:

F. IV, XVIII, XVII,³⁰

Iacobus I, rex

Aquels qui vendran cavalgadures o altres bèsties diguen manifestament quinya malaltia o quiny vici haurà la bèstia o la cavalgadura que serà venuda.

Qui iumenta vendunt palam recte dicant quod in quolibet eorum morbi viciique sit.

El fuero es del Rey Jaime I y reproduce el contenido de las primeras líneas de D.21,1,38,pr. Establece que quién venda caballerías u otros animales debe decir que enfermedad o vicio tienen. En el fuero se impone la obligación al vendedor de declarar expresamente en el acto de la compraventa las enfermedades o defectos que tenga el animal vendido. Llama la atención del texto que, mientras la versión latina se refiere solo a la compra de “*iumenta*”, la versión valenciana extiende la regla a otros animales³¹.

F.IV, XVIII, XVIII³²

Iacobus I, rex

Tot hom qui vendrà a altre casa, cavayl o servu o biga, mostran aquel qui vendrà al comprador la casa o la biga, si depuys hi troba negun engan lo comprador, que.l venedor no.n sia tengut ne en cavall, ne en servu, ni en les coses aparexens. Mas si algun mal cubert haurà en lo cavall o en altra bèstia o en lo servu, e.l venedor no ó haurà dit al comprador, sia tengut lo venedor de retre al comprador lo preu que n’haurà reebut e d’esmenar lo dan que n’haurà soffert, e que.l venedor cobre lo cavall o la bèstia o.l servu que haurà venut. E açò que deman lo comprador dins dos meses al venedor, e que prou lo comprador al venedor que aquel mal cubert havia la cosa comprada en poder del venedor. Si no, que no li’n sia tengut lo venedor d’aquí avant.

Aquest fur adobà e declarà e romançà lo senyor rey.

²⁹ La responsabilidad por vicios ocultos la encontramos sólo exigible en el contrato de compraventa y permuta, no en otros contratos onerosos.

³⁰ Hemos utilizado la edición de los Fueros de COLON G. – GARCIA SANZ A. *Furs de València*. Vol. IV (Barcelona 1983)

³¹ “bèsties” se refiere quizá a otros animales de tiro y carga.

³² Hemos utilizado la edición de los Fueros de COLON G. - GARCIA SANZ A., citada supra.

Quicumque vendiderit aliqui domum, equum vel servum vel bigam sive trabem, ostendendo venditor emptori domum vel bigam sive trabem, si postea emptor invenerit aliquod enganum in dicta re vendita, venditor inde ei non teneatur nec in equo, nec in servo, in rebus, id est viciis apparentibus. Sed si aliquod vicium sive malum coopertum esset in equo vel in alio animali vel in servo vendito, quod venditor non dixisset emptori, teneatur venditor restituere precium amptori quod ab ipso recepit et emendare ei dampnum quod propter hoc sustinuerit, et venditor recuperet equum vel animal vel servum quem ei vendidit. Et hoc petat emptor infra duos menses a venditore, et quod probet emptor adversus venditorem quod illud malum coopertum habebat res enpta in posse venditoris. Et ex tunc, scilicet, duobus mensibus elapsis, si infra eos, ut dictum est, emptor non pecierit a venditore, ei venditor non teneatur.

Hunc forum emendavit et declaravit et arroma(n)zavit dominus rex.

El fuero, también de Jaime I, dice que todo aquel que venda a otro casa³³, caballo, siervo o coche de dos caballos enseñe al comprador la casa o el coche; si después el comprador encontrara algún engaño no reclame al vendedor por esto ni en el caballo, ni en el siervo, ni en las cosas que aparezcan. Pero si algún vicio oculto tuviera el caballo u otro animal o el siervo y el vendedor no se lo ha dicho al comprador, oblíguese al vendedor a devolver al comprador el precio que haya recibido y a pagarle el daño que haya sufrido y que el vendedor recupere el caballo, la bestia o el siervo que haya vendido, que esto lo pida el comprador en el plazo de dos meses y que pruebe el comprador que el vicio lo tenía la cosa cuando estaba en poder del vendedor. Pasados dos meses no se reclame al vendedor.

El fuero establece la obligación del vendedor de mostrar la cosa al comprador para que éste la examine. Si tras examinarla la compra, y después encontrara algún defecto no podrá reclamar al vendedor. Entendemos que debe referirse a los defectos aparentes que se detectan a simple vista. Sigue el fuero diciendo que si aparece un vicio oculto, que el vendedor no hubiera declarado, deberá devolver el precio y pagar el daño causado y el comprador devolver la cosa. El plazo que fija para la reclamación es de dos meses y además exige que el comprador pruebe que el vicio existía ya en el momento de la compra. Pasado el plazo nada se puede reclamar.

F. IX, XVII, IX ³⁴

Iacobus I, rex

Si alcú vendrà servu en encant o en altre loch o sarrahí o sarrahina o cavall o rocí o mul o ase o bou o qualque altra bèstia, lo venedor no sia tengut de vici o de malaltia al comprador, si aquell vici o aquella malaltia porà manifestament aparer al

³³ En algunos manuscritos aparece el término “cosa” en el lugar de “casa”, según señalan COLON G. – GARCIA SANZ A., *Furs de València*. Vol. IV p. 148 nt. 2 (Barcelona 1983). En la versión latina aparece el término *domus*.

³⁴ Hemos utilizado la edición de COLON G. – GARCIA SANZ A., *Furs de València*. Vol. VII (Barcelona 1999).

comprador. Mas de malaltia o de vici que no apparrà, sia tengut lo venedor al comprador, si aquella malaltia o aquell vici era en aquella cosa venuda, enans que la compra o la venda fos feita, de la qual malaltia o del qual vici qui no aparrà, lo venedor, jasia ço que no sabrà aquell malaltia o aquell vici que no és apparexent, sia tengut al comprador en aytant quant ell la comprarà, meyns si sabés que aquella malaltia o aquell vici hi fos. Emperò, si.l venedor sabrà la malaltia o.l vici, sia tengut al comprador de retre tot lo preu e tot lo seu interesse e que recobre la cosa vitiosa o malalta que havia venuda. Vici amagat és appellat bèstia que ha costum o abte de tornar a enrere o que és repròpia e servu o serva que cau de gota o que ha menahó perdurable o que ha sanch fluix o qui és mut o sort o altres semblants vicis amagats. Vici apparexent és appellat quant és geperut o quant li apparexen los senyals de leges nafres que ha haüdes o quant ha nafres que encara no són sanades o quant se dol o és contret o és cech o laganyós o quant haurà perdut la mà o altre membre o serà lebrós o ronyós o altres semblants vicis que manifestament aparexen.

Mancipium in encanto vel alibi sarracenum vel sarracenam, equum, roncinum, mulum, asinum, bovem vel quolibet aliud iumentum, si quis vendiderit, non teneatur venditor de vitio sive morbo, de quo possit palam vel aperte emptori apparere. De morbo autem et vitio non apparente teneatur venditor emptori, si morbus ille vel vitium fuerit in dicta re vendita, ante tempus emptionis et venditionis celebrate, in quo morbo et vicio non apparente. Venditor licet ignoraverit ipsum morbum et vitium non apparens, teneatur emptori, quanto minoris esset empturus; si vero sciverit venditor, teneatur pretium emptori reddere et totum suum interesse et rem sic vitiosam recuperare. Vitium latens vocamus reproprium, caducum, retrogradum fluxum ventris et sanguinis, mutum, et surdum et alia consimilia latentia. Vicium apparens vocamus gibbositatem, cicatrices, vulnera, claudum, cecum, lipposum, manu vel quolibet alio membro abs-cisum, leprosum, scabiosum, vel alia consimilia apparentia.

El fuero, también de Jaime I, dice que si alguien vendiera en feria o en otro lugar siervo o sarraceno o sarracena³⁵ o caballo o jaca o mulo o asno o buey o cualquier otro animal, no reclame el comprador al vendedor por vicio o enfermedad. Si el vicio o enfermedad no es aparente y estuviera en la cosa con anterioridad al momento de la compra se podrá reclamar al vendedor. Si el vendedor desconocía la existencia del vicio devolverá al comprador la diferencia de precio por la que éste lo comprara de haber conocido la existencia del vicio. Si el vendedor conocía el vicio devolverá al comprador el precio y el *totum suum interessse* y recobrará la cosa vendida.

³⁵ Musulmán. Obsérvese el *status* jurídico que se reconoce a la población musulmana en el momento de redacción de los Fueros, año 1238, equiparándoseles a los siervos y animales. Al parecer esta situación cambio rápidamente por necesidades prácticas de la conquista, respetándose su propio estatuto jurídico, costumbres y religión.

Aclara el fuero en el último párrafo y sirviéndose de ejemplos qué se considerará vicio oculto y cuáles son los vicios aparentes ³⁶.

Este fuero se refiere a ventas de esclavos y animales en ferias o mercados. Establece que por vicios aparentes no se puede reclamar. Sí se reclamara por vicios ocultos, si el vendedor los desconocía se le exigirá una reducción del precio; si el vendedor los conocía se le exigirá la devolución del precio y una indemnización consistente en “*totum suum interesse*”, en este caso el comprador restituirá la cosa.

De lo expuesto hasta ahora, podemos concluir que en los Fueros de Valencia encontramos regulada la responsabilidad por vicios ocultos en tres fueros; de estos, dos están en la rúbrica XVIII del libro IV, en la que se establece el régimen jurídico general del contrato de compraventa, mientras el tercero está en la rúbrica XVII del libro IX bajo el título “De naufragi e d’encant”. Coincidiendo con su distinta localización se establece un régimen de responsabilidad diverso en cada caso. Así, en los fueros IV, XVIII, XVII y XVIII se establece:

- 1º. La obligación del vendedor de declarar los vicios para venta de caballerías y otros animales (F. IV, XVIII, XVII).
- 2º. Para las ventas de casas, caballos, esclavos y coches de dos caballos (F. IV, XVIII, XVIII)
 - √ La obligación de mostrar el objeto ³⁷, lo que exime de responsabilidad al vendedor por los vicios aparentes.
 - √ Si el objeto vendido tuviera algún vicio oculto, no declarado por el vendedor, el comprador podrá reclamar la restitución del precio y una indemnización por el daño sufrido devolviendo la cosa comprada.
 - √ El plazo para reclamar será de dos meses.
 - √ El comprador debe probar que el vicio lo tenía la cosa en el momento de la venta.
 - √ Pasados los dos meses no ha lugar a reclamación alguna.

Encontramos pues, que se otorga por vicios ocultos al comprador sólo la posibilidad de utilizar la acción redhibitoria. Es el comprador quien debe probar que el vicio es anterior a la venta y se establece un grado de responsabilidad objetiva para el vendedor, pues no distingue entre aquel vendedor que conocía el vicio del vendedor de buena fe.

En el F. IX, XVII, IX:

- 1º. Regula la responsabilidad por vicios ocultos en las ventas en las ferias o mercados.

³⁶ Son vicios ocultos: el animal que tiene la costumbre de retroceder o que no es dócil o da coces; el esclavo que cae o que tiene diarreas o hemorragias o es mudo o sordo.

Son vicios aparentes: el esclavo que es jorobado, que tiene cicatrices o heridas, que es cojo, ciego o legañoso, aquel que ha perdido la mano u otro miembro, el que es leproso o tiene sarna.

³⁷ Aunque en este caso habla expresamente de las casas y los coches de caballos, como luego al hablar de los vicios ocultos se refiere sólo a caballos, animales o siervos, entiendo que la enumeración en cada caso es irrelevante y que se debe a la deficiente técnica legislativa.

2º. Por vicios aparentes no ha lugar a reclamación ³⁸.

3º. Hay posibilidad de reclamar por vicios ocultos, que estuvieran en la cosa en el momento de la venta. Pero se establece un régimen distinto dependiendo de la buena o mala fe del vendedor:

√ Al vendedor de buena fe se le podrá exigir una rebaja en el precio (*quantum minoris esset empturus*).

√ El vendedor de mala fe devolverá el precio recibido más una indemnización (*totum suum interesse*), recuperando la cosa.

Llama nuestra atención, en primer lugar, que el fuero distingue en la reclamación por vicios ocultos entre el vendedor de buena fe y el de mala fe. El primero sólo debe devolver el precio de más que haya cobrado por una cosa defectuosa; el vendedor de mala fe se ve castigado con la rescisión del contrato. En segundo lugar, señalar que en ninguno de ambos supuestos se establecen plazos para la reclamación.

Si comparamos la regulación de la responsabilidad por vicios ocultos establecida en los Fueros con la institución romana encontramos las siguientes diferencias:

1º. El fuero IV, XVIII, XVIII extiende la institución a otros objetos como las casas, además de referirse a los caballos y siervos que son los objetos a los que se aplicaba la institución según el edicto de los ediles. En esto el autor de los Fueros ha seguido la doctrina de los compiladores justinianos que, como hemos visto, ampliaron la aplicación del edicto a todas las cosas. El legislador incluye además los inmuebles lo que se explicaría si pensamos que este fuero está en sede de la regulación del contrato de compraventa con carácter general.

2º. El fuero IV, XVIII, XVIII sólo otorga como remedio la acción redhibitoria y no ofrece la posibilidad de la *actio quanti minoris*. El legislador recoge literalmente el contenido de D.21,1,1,1 sobre el edicto *de Mancipiiis*. ¿Por qué sólo permite la rescisión del contrato y no una rebaja en el precio que es siempre un remedio menos drástico y puede resultar más ventajoso para las partes y más de acorde con los principios generales de la contratación que apuestan siempre por la vida de los contratos?

Una primera respuesta podríamos encontrarla en que el legislador establece una presunción de dolo del vendedor, que debía declarar los vicios y no lo hizo, cosa que exige el fuero IV, XVIII, XVII. La presunción se equilibraría al exigir al comprador la prueba de la existencia anterior del vicio ³⁹. Así el remedio se asemejaría al dado para los casos de *dolus causam dans* que en los contratos de buena fe provocaría la rescisión del contrato ⁴⁰.

³⁸ El fuero no establece la obligación de mostrar la cosa porque en los mercados la mercancía está expuesta al público.

³⁹ Así lo interpretaban autores como HERMOSILLA, ALTHUSIUS y ALTIMARIUS, citados por LLACER M^a R., *El saneamiento por vicios ocultos en el código civil: su naturaleza jurídica* (Barcelona 1992) p. 19, nt. 23

⁴⁰ Para autores como ALBERICUS, "*Item quod dolus tollit consensum (...) & sic deficit forma substantialis. Ergo contractus nullus*"; BARTOLUS, "*Dicit glossa quod quando dolus dat causam contractus bonae fidei, contractus est ipso iure nullus. Ut hic. Sed quando dat causam contractus stricti iuris, valet semper, sed agitur actione de dolo, ut in contrario*", el dolo en los contratos de buena fe hace nulo el contrato.

Para otros autores como CYNUS, citado por BARTOLO, "*Praeterea, quando contractus habet sua essentialia, licet dolus vel aliud delictum dederit illi causam, contractus valet ipso iure, licet non in effectu*", el contrato es válido *ipso iure* pero ni *in effectu*. Cit. por LLACER M^a R., *op. cit.* p. 20-21, nt. 30 y 31.

Otra posibilidad es que siguiendo la clasificación que desarrolló la glosa a partir de los textos romanos y que dedujo la existencia de una acción redhibitoria civil o *ex empto*, una acción *quantum minoris* civil (ambas serían acciones *ex empto*), una acción redhibitoria pretoria y una *quantum minoris* pretoria, el legislador introduce en este caso la acción rehibitoria *ex empto*, que según AZO no por eso se convertiría en civil, lo que explicaría el breve plazo de dos meses que se da para la reclamación ⁴¹.

3º. El fuero IX, XVII, IX, recoge el contenido tanto del edicto de *mancipii* como de *iumentis* pero el legislador añadió una nota nueva: distinguió al establecer los remedios entre el vendedor de buena fe y de mala fe.

Si el vendedor es de buena fe, concede al comprador la *actio quantum minoris* con el valor “*quantum minoris esset empturus*”⁴² que correspondería, siguiendo la tetrapartición mencionada anteriormente, a la *actio quantum minoris* civil, que tiene carácter perpetuo y que, de acuerdo con su denominación, restará al precio el valor que la cosa viciosa representa para el comprador y que puede llegar hasta la devolución total del precio si, de ningún modo, hubiera comprado si hubiera conocido el vicio ⁴³.

En el caso de que el vendedor hubiera actuado dolosamente, se concede al comprador el mismo remedio que en el fuero IV, XVIII, XVIII, pudiendo reclamar el precio pagado y una indemnización consistente en “*totum suum interesse*”. De acuerdo con los valores morales de la época se castiga la mala fe con la rescisión del contrato. La mención al “*totum suum interesse*” nos lleva a pensar siguiendo a PEZZANA⁴⁴ que más que la acción redhibitoria se está concediendo la *actio empti*, con un plazo de prescripción de treinta años. Sostiene el autor que el Derecho común interpretó que en caso de dolo del vendedor debía concederse la *actio empti*, mientras que las acciones redhibitoria y *quantum minoris* quedarían para los supuestos en que no hubiera dolo.

⁴¹ LLACER M^a R., *op. cit.* p. 45 – 47.

⁴² LLACER M^a R., *op. cit.* p. 46 – 47.

⁴³ BALDO: “*si nihil emisset pretium debet reddi integraliter, quia quod nihil est minus est*” cit. por LLACER M^a R., *op. cit.* p. 47, nt. 195.

⁴⁴ PEZZANA A., *op. cit.* p. 55.