



UNIVERSIDAD MIGUEL HERNANDEZ

TRABAJO DE FIN DE GRADO

GRADO EN DERECHO

LOS VICIOS OCULTOS Y LA FALTA DE CONFORMIDAD EN LA
COMPRAVENTA

AUTOR: SARA MARTÍNEZ GARCÍA

TUTORA: CRISTINA LÓPEZ SÁNCHEZ

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y JURÍDICAS DE ELCHE

CURSO ACADÉMICO 2022/2023

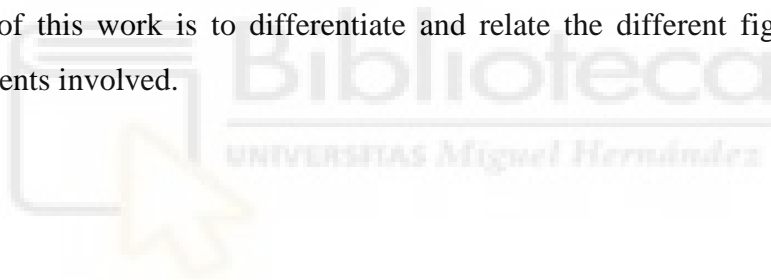


RESUMEN

Tanto los vicios ocultos como las faltas de conformidad son unas garantías de las que dispone el comprador en los contratos de compraventa que, a pesar de tener redacciones similares, tienen distinta aplicación y regulación. El fin de este trabajo consiste en diferenciar y relacionar las distintas figuras con los diferentes elementos que intervienen.

ABSTRACT

Both hidden defects and lack of conformity are guarantees available to the buyer in sales contracts that, despite having similar wordings, have different application and regulation. The purpose of this work is to differentiate and relate the different figures with the different elements involved.



ABREVIATURAS

Art – Artículo.

Arts – Artículos

AP – Audiencia Provincial

BOE – Boletín Oficial del Estado

CC – Código Civil

CE – Constitución Española

LEC – Ley Enjuiciamiento Civil

JUR – Sentencias y autos de la Audiencia Nacional, Tribunales Superiores de Justicia, Audiencias Provinciales y Juzgados de Aranzadi

RJ – Repertorio de Jurisprudencia Aranzadi

RTC – Repertorio Aranzadi Tribunal Constitucional

SAP – Sentencia de la Audiencia Provincial

SS – Siguietes

STC - Sentencia Tribunal Constitucional

STS – Sentencia Tribunal Supremo

TRLGDCU – Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias

TS – Tribunal Supremo

UE – Unión Europea

Índice

1. INTRODUCCIÓN	6
1.1. Objetivos, estructura, metodología y justificación.....	6
1.2. Aclaración de conceptos.....	7
2. CONCEPTO DE VICIO OCULTO	7
2.1. Obligaciones del vendedor en el contrato de compraventa.....	9
2.2. Saneamiento por vicios ocultos y sus requisitos	11
2.3. Efectos acciones edilicias.....	14
2.3.1. Acción redhibitoria	15
2.3.2. Acción estimatoria	17
2.3.3. Acción de daños y perjuicios	18
3. LA DOCTRINA “ALIUD PRO ALIO”.....	18
3.1. Concepto y requisitos	19
3.2. La importancia de la jurisprudencia	21
4. FALTA DE CONFORMIDAD EN EL TRLGDCU.....	22
4.1. Obligación del vendedor en contratos celebrados con consumidores.....	23
4.2. Falta de conformidad. Concepto y requisitos.....	26
4.3. Ámbito de aplicación	27
4.4. Garantías y plazos para ejercicio del derecho	28
4.5. Reflexiones en torno a la aplicación del régimen de vicios ocultos, la falta de conformidad y la doctrina del “Aliud pro alio”	30
5. CONCLUSIONES	33
6. BIBLIOGRAFÍA.....	36
7. JURISPRUDENCIA	38

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Objetivos, estructura, metodología y justificación

La finalidad de este trabajo consiste en desarrollar y comparar las distintas figuras que hay en torno a los defectos que pueden surgir en el objeto de un contrato de compraventa y en las situaciones que se deben dar, así como los plazos para ejercitar los distintos derechos con sus garantías. Para ello llevaremos a cabo el análisis de tres principales figuras

En primer lugar, nos referiremos al Código civil, donde destaca el art. 1484, referido al saneamiento por vicios ocultos, que analizaremos junto con las acciones edilicias que se encuentran recogidas en los artículos siguientes. En concreto, la acción redhibitoria, la acción *quanti minoris*, la acción por daños y perjuicios, así como también llevaremos a cabo una comparación con otras figuras accionables para su distinción

En segundo lugar, se pondrá de manifiesto otra figura, el *aliud Pro alio*, y para ello estudiaremos su concepto, su doble vertiente y el plazo para ejercitar esta acción. Se trata de una figura jurisprudencial de la cual se analizará su origen, su evolución hasta su actual aplicación en el ámbito jurídico y su comparación con los vicios ocultos. A tal fin se irán introduciendo sentencias y artículos del CC que son relevantes para esta figura y su desarrollo, como por ejemplo art. 1166, art. 1124 o el art.1101, entre otros.

En tercer lugar, se expondrá el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (TRLUCU), concretando los deberes del vendedor, del cual derivan las faltas de conformidad que son responsabilidad del vendedor frente a los consumidores mediante una serie de criterios, destacando diversos artículos como el art. 118 con los derechos del consumidor. Se explicarán dichas faltas de conformidad con su ámbito de aplicación mencionando el art. 115 de la misma Ley y las garantías que pueden derivarse, así como también los plazos para ejercitar el derecho que tiene el consumidor. Llegados a este punto, igualmente aquí se pondrá de manifiesto su comparativa con el CC y la figura del *aliud Pro Alio*.

Existen distintos mecanismos legales de los cuales se pueden aplicar a un mismo problema como son los vicios ocultos o también llamados falta de conformidad, tratando en este trabajo de esclarecer las distintas figuras y sus diversas aplicaciones para el caso

concreto, pues no se trata de figuras intercambiables, sino que cada una parte de sus propios presupuestos.

1.2. Aclaración de conceptos

Estas tres figuras, vicios ocultos, falta de conformidad y *aliud pro alio* derivan de las obligaciones que tiene el vendedor respecto del comprador o consumidor cuando se ha realizado un contrato de compraventa, las cuales se mencionarán brevemente y se irán desarrollando en los próximos apartados.

Si se trata de un vicio oculto, nos referimos a aquellos defectos que tuviere la cosa vendida que aparecen con posterioridad a la celebración del contrato de compraventa y que disminuyen el valor de la cosa comprada. Tanto por conocimiento del vendedor como si desconoce tales defectos.

En relación con el *aliud pro alio* que surge de la jurisprudencia y básicamente consiste en la entrega de una cosa por otra, el vendedor entrega una cosa diferente de la debida, por lo que resulta inadecuada para el objeto fin al que se destina.

Por último, en relación con las faltas de conformidad de un bien, señalaremos que se refiere a su no adecuación a las condiciones normales de su uso por parte del consumidor que lo ha adquirido, aplicándose a los contratos de compraventa de bienes de consumo celebrados entre vendedor y consumidor.

2. CONCEPTO DE VICIO OCULTO

Nos detendremos ahora en el estudio de cada una de esas figuras. En concreto, los vicios ocultos se encuentran regulados en los art.1484 a 1499CC, obligando al vendedor a responder al comprador por los vicios o defectos ocultos que tuviere la cosa en el momento de su venta, *si la hacen impropia para el uso que se destina, o se disminuye su uso que, de haberlos conocido el comprador, no habría adquirido o habría dado menos por ella.*

Dicho concepto distingue dos clases de vicios, los de derecho o jurídicos, que suponen una grave perturbación para el derecho del comprador, como en el caso, por ejemplo, de la transmisión de una finca con un derecho de habitación que no consta en el contrato y, en segundo lugar, los vicios de hecho o de cosa misma, que la hacen inútil para su finalidad económica.

Por consiguiente, la doctrina en relación con el concepto de vicio oculto lo desglosa centrándose en el significado de *vicio* dándose una distinción de la cual la jurisprudencia da auténtica importancia con dos tesis contrapuestas, la noción conceptual y la noción funcional¹ (art. 1484 del CC).

En relación con la noción conceptual, engloba los vicios ocultos que la cosa tuviere, así como la importancia de la gravedad de dicha cosa, dando la posibilidad al comprador de rescindir el contrato o la reducción de su precio. Esta noción es más restrictiva, puesto que, en un primer lugar no se tiene en cuenta la finalidad del comprador al adquirir la cosa, si dicha cosa cumple con su validez normal, no la hace inservible, sino que solo dificulta la finalidad. Posteriormente se determinará si pueden practicarse las acciones edilicias en cuanto al supuesto *vicio*.

Respecto a la noción funcional, a diferencia de la anterior no se tiene en cuenta la gravedad del vicio, sino del mero hecho de que no se ajuste a lo pactado en el contrato, teniendo una noción más amplia una relación entre el defecto y la impropiedad de la cosa. Dicha noción es más amplia ya que abarca todos los defectos que pudiera tener para su uso o la falta de algún elemento o característica propia pactada en dicho contrato.

De ambos supuestos, este último, la noción funcional es la más aceptada actualmente por la doctrina científica y la jurisprudencia lo destaca, como, por ejemplo, en una sentencia del Tribunal Supremo de 10 septiembre de 1996: *El código civil da a los vicios o defectos ocultos, carácter funcional, y dicho vicio determina la inutilidad total o parcial de la cosa, así como que carece de cualidades para realizar su prestación*².

Otra sentencia por mencionar es la STS de 31 de enero de 1970 definiendo vicio *como una anomalía por la cual se distingue la cosa de las de su misma especie y calidad*, por lo tanto, no se trata de que tal cosa sea inútil para todo su uso, sino para el cual se motivó su adquisición. La sentencia calificaba como vicio la entrega de unas baldosas de una cualidad de la cual no habían acordado en contrato, siendo el color distinto para la finalidad que se pretendía destinar conllevando su inhabilitación para el uso concreto de la compra.

¹ NÚÑEZ MARTÍ, A.: “Vicios ocultos desde el Derecho romano al Código civil español”, *Fundamentos romanísticos del derecho contemporáneo*, AIDROM, BOE, Lisboa, 2009, pp. 2441 a 2458.

² RJ 1996\6556.

Otra parte importante dentro del concepto de saneamiento por vicios ocultos es su título oneroso que nace a raíz del contrato de compraventa y se extiende a todos los contratos onerosos. La onerosidad es un elemento central del régimen legal, destacando el desequilibrio prestacional del que deriva la implicación de un vicio oculto en dicho contrato. Cumpliendo con la entrega de la propiedad o cualquier título de uso.

La doctrina ha justificado que la existencia de vicios ocultos determina que no se haya realizado el equilibrio de prestaciones establecidas por las partes, justificando el saneamiento con la idea de lesión y por ello el saneamiento sólo procede en los negocios onerosos³. Por ello el saneamiento por norma general se regula en la mayoría de los contratos onerosos y los supuestos no contemplados serán resueltos mediante la analogía.

2.1. Obligaciones del vendedor en el contrato de compraventa

Para contextualizar los vicios ocultos es necesario destacar que derivan del contrato de compraventa, más en particular, en las obligaciones que tiene el vendedor al respecto. La primera obligación que tiene el vendedor es la de conservar y custodiar la cosa que ha de entregar, requisito que viene recogido en el art. 1094 CC: *el obligado a dar alguna cosa lo está también a conservarla con la diligencia propia de un buen padre de familia.*

Pero la obligación del vendedor no se acaba con la entrega de la cosa, puesto que este debe asegurar al comprador su posesión pacífica y útil⁴. Y ello porque el fin es adquirir la cosa vendida siendo útil para aquello que lo adquirió y dicha finalidad no se realizaría si una vez entregada la cosa fuera inservible o privado de ella. Por ello surge la garantía del comprador siendo la obligación del vendedor garantizar la cosa o indemnizar por los daños y perjuicios ocasionados en caso de incumplimiento.

De ello derivan dos obligaciones principales del vendedor, como lo son la entrega de la cosa y el saneamiento de esta, destacando el art.1461 del Código Civil, a tenor del cual *El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta.*

En el caso de la obligación de entrega de la cosa el vendedor tiene la obligación principal de entregar la cosa objeto del contrato en el estado y en las condiciones en que se encontraba (art. 1468 y art. 1095), debiendo entregarse también sus accesorios. Según el

³ ALMAGRO NOSETE, D. J, ALBALADEJO GARCÍA, D. M, AGUILAR BENÍTEZ DE LUGO, M.: “Comentario del Código Civil” Tomo II, Ministerio de Justicia de España, Madrid, 1991, pp. 953 a 956.

⁴ CASTÁN TOBEÑAS, J.: “Derecho civil español, común y foral 3, Derecho de obligaciones: la obligación y el contrato en general”, Reus, Madrid, 1951.

art. 1462CC *se entenderá entregada la cosa cuando se ponga en poder y posesión del comprador*, no siendo siempre necesario el traslado de la cosa material, por lo que se distinguen distintas formas de entrega como, la entrega simbólica, la entrega instrumental o escritura pública entre otras.

Sin embargo, en el contrato con consumidores el art. 66 ter TRLCU establece que *cuando el empresario envíe al consumidor y usuario los bienes comprados el riesgo de pérdida o deterioro se transmitirá al consumidor (...) sin perjuicio de sus derechos frente a este*⁵. En dicho caso no será obligación del vendedor.

Respecto de la segunda obligación del vendedor, se encuentra el saneamiento del cual se pueden diferenciar el saneamiento por evicción y el saneamiento por vicios ocultos.

La evicción deriva de responder de la posesión legal y pacífica de la cosa entregada (art. 1475CC), pero no siendo la figura principal para desarrollar en este trabajo, sí destacaría el art. 1484 CC en el cual se encuentra desarrollado el saneamiento por vicios ocultos, anteriormente mencionado.

Por otro lado, cabe mencionar otras obligaciones existentes en el vendedor que se consideran implícitas a las ventas, como el deber de informar al comprador, destacando el art. 1258 CC, pero también recogido en el TRLCU en su art. 60.

Finalmente hay que diferenciar los vicios ocultos que puede tener la cosa adquirida, de las obligaciones contractuales que tiene el vendedor, art. 1101 y 1124 del CC.

La distinción, entre las obligaciones legales que surgen de la firma de un contrato, la denominada responsabilidad civil contractual, es decir, situaciones en las que un contratante sea por dolo o negligencia, no ha cumplido con lo pactado y como consecuencia ha generado unos daños, (art.1101) es distinta de los vicios ocultos, cuya problemática está en la cosa misma, la cosa vendida al comprador, lo que concibe el CC como una solución que se debe adoptar a un problema de insatisfacción del interés del comprador por la existencia de un defecto.

⁵ ATIENZA NAVARRO, M^a. L, CARRIÓN OLMOS, S.: “Manual Derecho Civil II obligaciones y contratos”, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, pp. 246 a 268.

2.2. Saneamiento por vicios ocultos y sus requisitos

La implicación de un vicio oculto determina la existencia de cierta gravedad, que provoca la imposibilidad de utilización de la cosa o su aprovechamiento completo del bien.

Por ello tienen la necesidad de que el desperfecto sea de tal identidad que impida el uso natural de la cosa o que en caso de haberse conocido no se realizaría la compraventa o se produciría en condiciones diferentes.

Para entender con más claridad el concepto hay que destacar los requisitos por los cuales se considera que estamos ante un vicio oculto.

En primer lugar, el vicio debe ser *oculto* no pudiendo ser perceptible a simple vista en el momento de la entrega, como en el caso de compraventa que el comprador no habría comprado el bien de conocer el defecto o en el caso del alquiler de una vivienda se habría negociado su precio a un precio inferior a causa de los desperfectos. Al no ser fácilmente reconocible por el comprador, el vendedor no responderá si dichos vicios se hubieran manifestado o estaban a la vista.

Pero de la declaración del vendedor de que el objeto del contrato carece de vicios, en principio considerado manifiesto, por estar a la vista, pueda reputarse como oculto, así lo establece la SAP Madrid 28 septiembre 2002, la valoración de la declaración del vendedor, de que la cosa carece de vicios pero del cual se afirma su carácter oculto, como en el caso de una vivienda afectada por una cuota extraordinaria, por gastos de obras de instalación de alumbrado, aprobado en juntas celebradas antes de la conclusión del contrato de compraventa. En este caso la audiencia estimo la existencia de vicio, por la declaración del vendedor de que todos sus gastos estaban cubiertos.⁶

Si el vicio es manifiesto deja de ser *oculto* y por lo tanto se convierte en perceptible, no regirá el saneamiento por parte del vendedor, como así lo expresa el Código Civil en su art. 1484.

Pero de dicha manifestación frecuente en las cláusulas en los contratos, en si mismo no supone que deba calificarse como manifiesto el vicio que pudiera tener, la jurisprudencia la SAP isla Baleares 11 diciembre 2007, confirma una sentencia recurrida en la cual los compradores de una casa reclamaban por vicios, debido al mal estado del forjado. El

⁶ DE VERDA Y BEAMONTE, J. R.: *Saneamiento por vicios ocultos, las acciones edilicias*, Aranzadi, Pamplona, 2009, p. 99.

vendedor por su parte alegaba que conocían el estado en el que se encontraba por las varias veces que habían ido a visitar la vivienda. Frente a esto la audiencia afirmó que de las visitas no se puede entender que fueran conocedores del verdadero estado de esta. Eran manifiestos por que se podían observar, pero también eran ocultos dada la gravedad.⁷

Por consiguiente, si en dicha compra el comprador fuera un experto o estuviere acompañado de uno que debiera conocerlos, no se entendería como *oculto* tal vicio, ya que, un experto está dotado de unos conocimientos que le permiten conocer distintos aspectos técnicos, diferenciando nuestra doctrina mayor o menor exigencia en la diligencia que deben adoptar los compradores si se trata de un perito o un experto.

La jurisprudencia hace referencia al respecto como el caso de una sentencia del Tribunal Supremo 10 de julio de 2014 por la cual *un comprador experto por razón de su trabajo, una inmobiliaria especializada en rehabilitación de inmuebles pudo saber que se había suprimido la escalera de acceso y no hubo ocultación por parte de la vendedora, teniendo conocimiento de la condición física y urbanística del inmueble no habiendo idoneidad en tal reclamación. Incluso manifestado en el contrato la compradora la situación del inmueble*⁸. En este caso se desestimó el recurso de la inmobiliaria a causa de ser conocedora de la situación y por ser experta por razón de su oficio.

En este sentido conviene matizar el concepto de la condición de perito en lo que se refiere nuestro Código Civil, no es contemplado como un profesional con un título específico de perito en la materia, sino como, aquel que por razón de su oficio o profesión puede conocer con facilidad los defectos de la cosa.

Sin embargo, es posible que una persona cualificada adquiera un bien defectuoso y por lo tanto no dejará de tener garantías respecto de la compra, pudiendo ejercitar las acciones edilicias si proceden cuando el vicio fuera difícilmente conocido o detectable, aun siendo experto.

Apoyándonos en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que en reiteradas ocasiones ha definido qué se entiende por perito, la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de julio de 1984 contempla *que la expresión perito se refiere al art. 1484 no entendiéndolo en sentido técnico de persona con título profesional en la materia, sino persona que por su*

⁷ DE VERDA Y BEAMONTE, J. R.: *Saneamiento por vicios ocultos*, cit., pp.101 y 102.

⁸ RJ 2014\4317.

*actividad profesional tenga cualidades para conocer las características de las cosas o materiales (...)*⁹.

En segundo lugar, el vicio debe ser *grave*, entendido como tal que sea nocivo para la utilidad de la cosa o que disminuya su uso que de haberlos conocido el comprador no lo habría adquirido o dado menor precio por ella como establece el CC en su art.1484.

Se trata de la magnitud de dicho vicio, siendo relevante si se produce la inutilidad total del objeto o la reduce a cierta medida que lo convierte en inservible para su uso normal, comparándolo con otros de su misma especie y utilidad en buen estado.

En estos supuestos es relevante lo que se establece en el contrato, lo que se pacta entre las partes, pudiendo concretar el uso al que se va a destinar la cosa, siendo más fácil determinar si es impropia para su desempeño o no, de lo contrario se atenderá al uso normal de la cosa adquirida.

Con lo cual, de la reducción de su utilidad conlleva una reducción del valor objeto de contrato, teniendo el comprador la posibilidad de acordar una reducción en dicho precio que pagó, resolver el contrato incluso teniendo derecho también a indemnización por los daños y perjuicios si se opta por la rescisión (art. 1486).

Se ve reflejada dicha gravedad en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 16 febrero de 2001, a tenor de la cual *se constituirá el saneamiento por vicios por defecto en la construcción derivado de aluminosis, concebido como vicio oculto grave, desconocido por los compradores, se exige devolución de las prestaciones otorgadas (...)*¹⁰.

En tercer lugar, el vicio debe ser *anterior a la venta*, los vicios deben ser anteriores al momento de la celebración del contrato o ser consecuencia de un desperfecto que ya existía anteriormente y era desconocido u ocultado por el vendedor.

Ello aparece mencionado en el art.1488 CC; si la cosa vendida tenía un vicio oculto al tiempo de la venta y se perdiere después de esta, el vendedor deberá responder por los daños, pero teniendo que acreditar dichas anomalías el comprador, ya que, opera el principio de presunción de inocencia de nuestra constitución (art. 24 CE).

⁹ RJ 1984\3799.

¹⁰ JUR 2001\148004.

Se puede ver reflejado el vicio anterior a la venta con una sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 13 de febrero de 2009 en relación con un *vehículo de segunda mano, el cual tenía un defecto anterior a la compra quedando acreditado por su comprador que inutiliza el vehículo a causa de dicho vicio*¹¹.

Respecto del momento de acreditarse la existencia de vicio tras la celebración del contrato, el periodo de reclamación no correrá hasta el momento de su entrega¹², por lo tanto, el deterioro de la cosa, a partir de la perfección del contrato hasta su entrega se regirá por lo establecido en el art.1452 CC. *Del daño o provecho de la cosa vendida, después de la perfección del contrato se regularán por los artículos 1096 y 1182 del mismo Código.*

2.3. Efectos acciones edilicias

El ordenamiento jurídico para evitar la indefensión derivadas de los vicios ocultos en la venta dota de unas facultades o medidas legales al comprador para sanear la cosa, siendo las llamadas acciones edilicias.

En dichas acciones tenemos la acción redhibitoria y la acción estimatoria, también llamada *quanti minoris*. En nuestro Código civil aparecen expresadas en el art.1486 al señalar que *el comprador podrá desistir el contrato abonándosele los gastos que pagó o rebajar su cantidad, proporcional al defecto.*

Resultarán inaplicables en aquellos supuestos en que la demanda no se dirija a obtener las reparaciones que provengan de los vicios ocultos, sino de las derivadas del defectuoso cumplimiento al haber sido hecha la entrega de cosa distinta o con vicios que hagan impropio el objeto¹³.

Estas acciones no serán ejercitables con carácter simultáneo, es decir, se deberá optar por una de ellas y no por la aplicación de ambas en el mismo proceso. Sin embargo, sí será compatible con la acción redhibitoria la acción de indemnización por daños y perjuicios de forma complementaria de acuerdo con el art.1486 CC. En cambio, con la acción *quanti minoris* no es procedente. El comprador podrá optar por la acción que más se adecue a su

¹¹ JUR 2009\171535.

¹² ALMAGRO NOSETE, D. J, ALBALADEJO GARCÍA, D. M.: “Comentario al art. 1451”, en *Comentario al Código Civil*, Secretaria General Técnica Centro de Publicaciones, Madrid, 1991, pp. 893 a 894.

¹³ RJ 2010\1284.

situación siendo compatible también la acción de anulabilidad por error o dolo, ya que la regulación especial no desplaza a la general.

Respecto del plazo que establece la ley para ejercitarlas es de seis meses contados desde la entrega de la cosa, tratándose de un plazo de caducidad y no de prescripción, por ello el plazo no puede ser interrumpido. Con lo cual una vez transcurrido dicho periodo se producirá la caducidad de la acción.

La jurisprudencia ratifica dicho plazo poniendo como ejemplo una sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 17 de febrero de 2016, según la cual *Se desestima los vicios ocultos por la caducidad de la acción (art.1490 CC).*

Interposición de la demanda transcurridos más de seis meses desde la entrega del vehículo objeto de la compraventa, por ello se produce la caducidad de dichas acciones. No se interrumpe dicho plazo ni por recurso de amparo ni ante la comisión Europea de Derechos Humanos¹⁴.

En consecuencia, en relación con dicho plazo de caducidad se plantea la problemática acerca de si es un periodo de tiempo suficiente o insuficiente para detectar el vicio en la cosa, debate que se cuestiona, pero la jurisprudencia no deja en desamparo al comprador ya que, se pueden interponer otras acciones como el *aliud pro alio* que establece la doctrina o como mencionado anteriormente la anulación del contrato por error.

2.3.1. Acción redhibitoria

El objetivo perseguido por esta acción es la vuelta a la situación anterior a la celebración del contrato, la acción redhibitoria permite al comprador desistir del contrato, si se dan los presupuestos de saneamiento.

Desde el Derecho romano se califica como acción rescisoria. Se encuentra recogida en el art. 1486 CC, *el comprador podrá rescindir el contrato abonándosele los gastos que pagó*. Sin embargo, esta es la regla general y pueden introducirse matizaciones con relación a los arts.1487, 1488 y 1498 CC¹⁵.

En relación con ello, está proclamado por la generalidad de la doctrina el carácter rescisorio en esta acción, siendo un remedio jurídico para la reparación de un perjuicio

¹⁴ AC 2017\766.

¹⁵ ALBALADEJO GARCÍA, D. M.: “Comentario al art. 1486 “, en *Comentarios al código civil. Tomo II*, Secretaria General Técnica Centro de Publicaciones, Madrid, 1991. p. 960.

económico que el contrato genera a personas. El contrato es válido, pero por dicho perjuicio se podrá ejercitar la acción rescisoria¹⁶. El art.1294 CC establece que, *la acción de rescisión es subsidiaria, no podrán ejercitarse sino cuando el perjudicado carezca de todo otro recurso legal para obtener la reparación del perjuicio.*

Dicha rescisión obliga a la devolución de las cosas que fueron objeto de contrato, así como sus frutos y sus intereses y el vendedor restituye el precio recibido. Solo el vendedor doloso está obligado a la indemnización de daños y perjuicios, pudiendo ejercitarla el comprador (art.1295 CC). También los gastos del contrato (art. 1486 CC), teniendo como finalidad la recuperación económica de las partes y la falta de equivalencia.

Cabe mencionar también el art.1291.5 CC, el cual tiene una amplia interpretación debido a que no concreta su aplicación y de cuya redacción puede tener encaje la aplicación de la acción redhibitoria como supuesto de acción rescisoria, expresando, *cualesquiera otros en que especialmente lo determine la ley.* Dicho precepto deja mucha interpretación respecto de su aplicación, de la cual muchos autores no están de acuerdo con la compatibilidad con la acción redhibitoria¹⁷. Hay autores que lo entienden como, *rescisión por lesión y por consiguiente perjuicio económico para el comprador.*

Con relación a lo anterior hay que hacer una matización al respecto puesto que existen diferencias entre la acción redhibitoria y la acción rescisoria, en cuanto al art. 1295CC, la acción rescisoria se llevará a cabo cuando el que la haya pretendido pueda devolver aquello por lo que se obligó. Pero en el art.1487CC se establece la diferencia en que el comprador podrá ejercitar la acción redhibitoria cuando la cosa se pierda por efectos de los vicios. Otra diferenciación es en cuanto a los plazos para su ejercicio, puesto que la acción redhibitoria está sujeta a caducidad en plazo de seis meses y sin embargo la rescisoria son cuatro años. Finalmente, la acción redhibitoria no es subsidiaria a diferencia de la rescisión que sí lo es (art.1294 CC).

¹⁶ Disponible en <https://guiasjuridicas.laley.es> (Consulta, 30 marzo 2023).

¹⁷ DE VERDA Y BEAMONTE, J. R.: *Saneario por vicios ocultos*, cit., p. 299.

2.3.2. Acción estimatoria

La acción estimatoria o también llamada *quanti minoris*, permite obtener, a través de la rebaja del precio, un reajuste en las prestaciones del contrato. A través de ese reajuste se corrige la alteración que se ha producido debido a los vicios ocultos de la cosa al celebrarse el contrato y con los que el comprador no contaba. Se encuentra regulada en el art. 1486 CC, en el cual se otorga la posibilidad al comprador de la modificación unilateral del contrato volviendo así a reestablecer el equilibrio, reduciendo de forma proporcional el precio pactado. No cabe establecer el reajuste atendiendo al precio que se hubiera pagado en la compra de haberse conocido el defecto, sino que deberá realizarse en función al precio marcado que la cosa defectuosa tuviere al tiempo de la venta¹⁸.

La devolución proporcional, no tiene finalidad indemnizatoria por ello es incompatible con una indemnización complementaria así lo expresa la sentencia del Tribunal Supremo 25 de septiembre de 2003¹⁹ *no cabe imponer conjuntamente al vendedor la rebaja del precio, la acción quanti minoris por desperfectos y el abono del importe de su reparación como indemnización por los daños derivados*.

El ejercicio de dicha acción estimatoria no trata de condenar al vendedor al pago del importe de las reparaciones de subsanación del defecto, sino a su rebaja del precio de tal forma que se corresponda con el valor de la cosa en precio de mercado al tiempo de la celebración del contrato²⁰. Por ello el vendedor no podrá ser obligado a pagar un precio superior al pactado a pesar de que el importe de la reparación fuere mayor al importe de este. A falta de los parámetros establecidos en el contrato, el juicio de peritos destaca el reajuste del precio objetivamente, los cuales establecen los defectos del objeto y señalando la proporción en que deba reducirse el precio a razón del mercado. La decisión de estos peritos no es vinculante puesto que, la decisión final de la cantidad a devolver le compete al juez.

¹⁸ ALMAGRO NOSETE, D. J.: “Comentario al art. 1486 a 1487”, en *Comentario del Código Civil*, cit., pp. 960 a 961.

¹⁹ RJ 2003\6444.

²⁰ DE VERDA Y BEAMONTE, J.R.: *Saneamiento por vicios ocultos*, cit., pp. 303 a 304.

2.3.3. Acción de daños y perjuicios

El art.1486.2CC, regula la acción de responsabilidad fundada en la responsabilidad civil por la conducta contraria a la diligencia exigible en el momento de formación del contrato por el vendedor. No es una acción propia de las edilicias, sino una acción en general, introduciéndose en esta debido a la frecuencia del dolo en la compraventa.

Esta acción es compatible con la acción redhibitoria y no con la estimatoria, puesto que en la estimatoria se entiende que la reducción de su valor en la cosa, puede conseguirlo mediante la indemnización. Pudiendo ejercitar ambas acciones por separado o haciendo uso de una y no de otra, destacando que la acción de responsabilidad es independiente respecto de las edilicias.

La responsabilidad contractual entendida conforme al art.1486.2CC, no es un incumplimiento de un deber que deriva del contrato, sino que resuelve un problema de insatisfacción de interés contractual imputable a uno de los contratantes, justificando así que dicha responsabilidad es contractual.

A efectos de la indemnización hay que tener en cuenta el concepto de dolo que utiliza citado artículo, no teniendo que coincidir con el art.1107.2CC, ni con los artículos de los efectos de las obligaciones (art.1101 y ss.CC).

3. LA DOCTRINA “ALIUD PRO ALIO”

No existe una regulación específica de la figura *aliud pro alio* en el Código civil, sino que derivan de varios artículos que se pueden relacionar y de los cuales ha derivado en la creación de un concepto jurídico aplicable por parte de la doctrina.

Del análisis de esta figura hay que partir de la teoría general de las obligaciones del contrato. Con carácter general se puede relacionar con el incumplimiento, cuando deudor no realiza la prestación que asumió al acreedor y el interés del acreedor queda insatisfecho. Se diferencia si dicho incumplimiento es absoluto o relativo. Absoluto cuando el acreedor queda totalmente insatisfecho debido a que el deudor no ha realizado la prestación o de haberla hecho, no ha tenido beneficio alguno para el acreedor, mediando dolo o culpa del acreedor.²¹ Por ello, el art. 1124CC establece que, podrá

²¹ CAMPUZANO TOMÉ, H.: *Lecciones de derecho de obligaciones y contratos: teoría general de la obligación, teoría general del contrato y principales figuras contractuales*, Delta publicaciones, Madrid, 2021.

resolver las obligaciones en caso de que uno de los obligados incumpliere y perjudicado podrá optar por la resolución de la obligación y resarcimiento de los daños o exigir su cumplimiento debido. Se exige el cumplimiento de la obligación que se realice conforme a lo pactado entre las partes, de manera que el vendedor al entregar cosa distinta al comprador también podrá acudir a los art.1101.

Respecto de las obligaciones del contrato también hay que destacar los artículos 1157, 1167 y 1166 del Código civil, los cuales destacan que no estará pagada una deuda si no se entrega la cosa o se realiza la prestación debida, también el deudor de la cosa no puede obligar a su acreedor a recibir otra distinta, aun siendo de igual o mayor valor y de la obligación de entregar una cosa intermedia o genérica, el acreedor no podrá exigir una de mayor calidad.

3.1. Concepto y requisitos

Del concepto de *aliud pro alio* se entiende de su traducción literal “una cosa por otra” proveniente del Derecho romano. Una situación en la cual una persona en contrato de compraventa entrega un objeto distinto al que se había pactado o se entrega en unas condiciones en la cual no puede ser utilizado para el fin que debe servir.

Este concepto se desarrolla principalmente en el art.1166CC, *El deudor de una cosa no puede obligar a su acreedor a que reciba otra diferente, aun cuando fuere de igual o mayor valor que la debida*. Al tratarse de una obligación específica de dar o hacer, no cabe que se imponga al acreedor la aceptación de una cosa o servicio, por lo tanto, dicho acreedor puede rechazar lo que se le ofrezca, puesto que existe razón para no recibir el pago (art. 1176CC)²².

Mediante la elaboración jurisprudencial de la teoría del *aliud pro alio* que se define como el pleno incumplimiento por la inhabilidad del objeto e insatisfacción del comprador por ser impropio para el fin que se destina, surge de esta teoría una doble vertiente, una material -con la entrega de una cosa distinta a la pactada- y otra funcional -aquella que no es posible el cumplimiento por la inhabilidad del objeto, cuando la cosa no alcanza su destino económico-social, es decir, no reúne los requisitos para el uso-. A esto hace referencia la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2010²³, *La doctrina del aliud pro alio que contempla una doble situación, que se haya entregado cosa distinta a*

²² ALMAGRO NOSETE, D. J.: “Comentario al art. 1166”, en *Comentario del Código Civil*, cit., p.192.

²³ RJ 2010\1406

lo pactado o que se haya entregado cosa que, por su inhabilidad, provoque una insatisfacción objetiva, es decir, una completa frustración del fin del contrato.

Por lo tanto, los requisitos para que se de *aliud pro alio* se encuentra en la falta de identidad entre el objeto pactado, el finalmente entregado y su inhabilidad.

Cabe plantearse si la identidad deberá ser absoluta o si hay cierto margen de tolerancia y flexibilidad al respecto, puesto que hay determinados autores cuya postura es rigurosa, determinan que la identidad ha de ser total, pero puede entrar en conflicto con la buena fe de las obligaciones de las partes. Por ello cabría admitir cierta flexibilidad entre lo debido y lo cumplido, siempre que no sea de tan importancia como que afecte de manera relevante al interés del acreedor, siempre y cuando se entienda la buena fe²⁴.

Se examinará caso por caso, con el límite de la buena fe con los intereses del deudor y facilitar así, los vínculos obligatorios. Este margen de apreciación, en los vicios ocultos viene dado por el hecho de hacer impropia la cosa para el uso al que se destina o la disminución de este, de manera que, de haberlo conocido el comprador, no habría adquirido o habría dado menos precio por ella.

En relación con lo expuesto, el art. 1166 CC, requiere que la obligación se cumpla conforme a lo pactado por las partes, de manera que, al entregarse cosa distinta por el vendedor podrá ampararse en los arts. 1101 y 1124 CC, con plazo para ejercitar las acciones de cinco años, el cual anteriormente era de quince años según el art.1964CC, pero tras la reforma de la ley 42/2015 de 5 de octubre de la LEC se redujo dicho plazo.

En cambio, en lo que respecta a los vicios ocultos del art. 1484 CC el plazo de caducidad es de seis meses, de lo cual deriva que en numerosas ocasiones el comprador ejercite la acción *aliud pro alio* al tener un plazo mayor en el que ampararse.

Debido a los distintos plazos para ejercitar las distintas acciones, se buscan soluciones en principios de justicia material, pero no siempre procede ejercitar la acción *aliud pro alio*, por producirse la caducidad del plazo de las acciones edilicias, puesto que en si mismo tiene distinto fundamento, lo que lleva a que muchas sentencias se desestimen por falta de este.

²⁴ ALBALADEJO GARCÍA, D. M.: “Comentario al art. 1167”, en *Comentarios al Código civil*, cit., p.193.

3.2. La importancia de la jurisprudencia

La jurisprudencia ha dedicado numerosas sentencias a resolver la problemática entre la aplicación de las diversas figuras con los distintos plazos que conllevan, al igual que la doctrina han delimitado dichas acciones basándose en los principios de justicia material.

En una primera etapa, el Tribunal Supremo utilizó la doctrina de la acumulación de acciones, en la cual el comprador tenía la facultad de elegir qué tipo de acción ejercitar, saneamiento o las generales del incumplimiento. De este modo se producía el problema de que ley especial deroga la general, lo que conllevaba al desuso de las acciones edilicias frente a las acciones de incumplimiento.

De esta orientación jurisprudencial, era más ventajosa para el comprador, puesto que le permitía eludir el plazo de caducidad del art.1490 CC, esto provocaba una dualidad normativa, que para un mismo supuesto había dos remedios jurídicos distintos²⁵.

Esto supuso el cese de esta doctrina en 1982 dando lugar a la segunda etapa, tras una sentencia del 23 de marzo de ese mismo año, mencionada por numerosos autores. En la que se condenó a la demandada a pagar una determinada cantidad por los perjuicios ocasionados, una indemnización por la calidad defectuosa de las placas de yeso que vendió. Entendiendo que el demandante se encontraba ante un incumplimiento del contrato imputable al vendedor y no ante vicios ocultos, ya que los materiales utilizados no fueron de la calidad pactada en el contrato.

De tal modo el Tribunal Supremo ha esclarecido la distinción de las acciones, definido el *aliud pro alio* como *el pleno incumplimiento por inhabilidad del objeto y consiguiente insatisfacción del comprador, al ser objeto impropio para el fin al que se destina*. Permite de ese modo acudir a los arts. 1101 y 1124 CC, ya que las acciones edilicias de los arts. 1480 y 1486 resultan inaplicables en los supuestos derivados del defectuoso cumplimiento del contrato al entregarse cosa distinta, puesto que son destinados a la reparación de vicios ocultos.²⁶

²⁵ DE VERDA Y BEAMONTE, J. R.: *Saneamiento por vicios ocultos.*, cit., p. 320.

²⁶ ORTÍ VALLEJO, A.: “Los vicios en la compraventa y su diferencia con el *aliud pro alio*, jurisprudencia más reciente”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, vol. I, BIB 1996\130, Aranzadi, Cizur Menor, 1996. (Consulta 10 abril 2023).

Se puede entender que existe una doble vertiente, la entrega de la cosa diferente a la pactada y la imposibilidad de cumplimiento por la inhabilidad del objeto al no reunir los requisitos para el uso.

Con relación a lo expuesto anteriormente, la jurisprudencia destaca que debe ser total la inhabilidad del objeto como requisito para ser *aliud pro alio* como destaca la sentencia del TS de 9 de marzo de 2005²⁷, *se produce aliud pro alio por la entrega de cosa diversa que produce la inhabilidad del objeto y consiguiente insatisfacción del comprador, produciendo así daños y perjuicios derivados de la culpa contractual*. Determina que la maquinaria de calzado aportada es totalmente inservible para las funciones de la empresa, no logrando así los objetivos empresariales para los cuales se adquiría dicha maquinaria.

La jurisprudencia ha logrado actualmente establecer una distinción en el ejercicio de las acciones edilicias y en las del incumplimiento, pero el elemento diferenciador no es tan claro al utilizar la redacción del art. 1484.CC del requisito de gravedad de los vicios ocultos para también aplicarlo a esta doctrina. El vicio conforme a la jurisprudencia se concibe en sentido funcional y dependiendo de los propósitos que pretendan las partes en el contrato.

4. FALTA DE CONFORMIDAD EN EL TRLGDCU

Inicialmente la legislación de consumidores y usuarios consta de respaldo constitucional regulado en su art. 51 de la Constitución Española, según el cual *los poderes públicos garantizan la defensa de los consumidores y usuarios, mediante procedimientos eficaces, de seguridad y los intereses económicos legítimos*. Hasta la actual constitución no gozaba de protección en este ámbito.

Con relación a dicho artículo constitucional se desarrolló el mandato de la ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios, con posteriores modificaciones como la regulación del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, que incluye los derechos básicos, completado con otras normas especiales y de desarrollo, pero fue reformado por la ley 3/2014, de 27 de marzo con la incorporación de la Directiva 2011/83/UE al Derecho español, derogó la regulación sobre la protección de los consumidores en contratos celebrados a distancia y fuera del establecimiento mercantil, se incorporó la normativa sobre cláusulas abusivas en contratos, entre otras medidas.

²⁷ RJ 2005\2219.

El TRLGDCU aclara, que la norma sólo se aplicará a las relaciones entre consumidores y empresarios, lo que excluye las relaciones entre particulares, así como las compras para reventa, compras para producción o fabricación a terceros²⁸.

La mencionada ley tuvo unas nuevas redacciones, transposiciones de directivas al ordenamiento jurídico español, las más recientes entraron en vigor el pasado 1 de enero de 2022, en conformidad a lo contenido en el Real Decreto-ley 7/2021, de 27 de abril. Dicho decreto-ley tiene como objetivo transponer las directivas de la Unión Europea, la 2019/770 y la 2019/771 del Parlamento Europeo, en virtud de esta normativa establece modificaciones en el Título IV “Garantías y servicios posventa”, relativo a los plazos el cual establece tres años para que se manifieste la falta de conformidad y de dos años para la presunción de toda falta de conformidad se manifieste que existía en el momento de la entrega del bien, tiene como objetivo aumentar la seguridad jurídica para los consumidores de contratos de compraventa de bienes y suministro de contenido digital. Lo destaca el artículo 59.4 *los contratos que el empresario suministra o se compromete a suministrar contenidos o servicios digitales al consumidor o usuario y este se compromete a facilitar datos personales tratados exclusivamente por el empresario, con el fin de suministrar un servicio objeto de contrato.*

Otras transposiciones de directivas de la Unión Europea son el Real Decreto-Ley 24/2021, de 2 de noviembre, que reforma numerosos preceptos del TRLGDCU y la transposición más reciente, la Ley 4/2022, de 25 de febrero de 2022, protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.

4.1. Obligación del vendedor en contratos celebrados con consumidores

En primer lugar, se debe clarificar la figura del vendedor, ya que nuestra legislación en un inicio no menciona expresamente la condición empresarial o profesional del sujeto con el que tiene relación la ley, sino que hace hincapié a la condición de consumidor o usuario, siendo indiferente quien haya producido o suministrado el bien²⁹.

²⁸ CAVANILLAS MÚGICA, S.: “El Real Decreto Legislativo 1/2007, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, BIB 2008\24, Aranzadi, Cizur Menor, 2008, (consulta: 04/05/2023).

²⁹ LASARTE ÁLVAREZ, C.: *Manual sobre protección de consumidores y usuarios*, Dykinson, Madrid, 2022, p. 69.

Pues bien, esto se modificó con las nuevas regulaciones del TRLGDCU que conceptuó a las distintas figuras que pueden tener relación contractual con consumidores o usuarios, destacado en los artículos. 4, 5 y 7 que son, el concepto de empresario, productor y proveedor. Pero tras la Ley 3/2014, de 27 de marzo se armoniza en toda la UE los conceptos con el actual art. 4 que define, *se considera empresario a toda persona física o jurídica, ya sea privada o pública, que actúe directamente o a través de otra persona en su nombre o siguiendo sus instrucciones, con propósito de actividad comercial, empresarial, oficio o profesión*. Lo que caracteriza principalmente al empresario es la actividad económica que desarrolla.

Para que surjan las obligaciones del empresario frente a sus consumidores tiene que darse una relación contractual que genera derechos y obligaciones entre quienes deciden obligarse y acorde a lo que establece el art. 1261 del Código Civil. Común a todos los contratos, al cual se remite el art. 59 TRLCU.

De las obligaciones del empresario son varias, en primer lugar las relacionadas con los contratos, como la obligación de este de facilitar la información, relevante, veraz y suficiente sobre el bien o servicio que el consumidor pretende contratar y sobre las condiciones jurídicas y económicas esenciales del futuro contrato como destaca el art. 60 TRLGDCU, dicha información no es dirigida a un público indeterminado y anónimo, sino que es destinada a un cliente concreto, con la finalidad de otorgar la mayor transparencia sobre los contratado. Deberá informar también de los gastos adicionales que se den, así como la obligación de información del desistimiento del art. 69, para evitar cualquier tipo de confusión, con la devolución de las cantidades abonadas al consumidor y usuario.

Respecto de las responsabilidades, el empresario está obligado a responder ante el consumidor o usuario de las faltas que tuviera el bien de su no adecuación normal a las condiciones de uso para el consumidor que lo haya adquirido. Por ende, si no fuera conforme con el contrato, el empresario debe adecuarlo para ponerlo en conformidad con las obligaciones primarias de *reparación* o de *sustitución* del bien, art. 118.1 TRLCU, será el consumidor quien pueda elegir una de las dos opciones, pero no de forma libre, ya que se excluye dicha reparación o sustitución cuando resulte imposible o su coste sea desproporcionado para el empresario, se aplica del mismo modo a los medios digitales.

Por lo tanto, se entiende que están sujetos a dos límites, en primer lugar, *la imposibilidad objetiva*, que limita la elección del consumidor por tratarse de una imposibilidad fáctica

o legal de los bienes o contenidos digitales. Esta imposibilidad debe tener carácter objetivo de acuerdo con lo que establece la normativa europea³⁰, *que la reparación o sustitución no sea objetivamente imposible*. Esto es que no se tratan circunstancias de índole personal del empresario. En definitiva, este criterio no supone una causa de exoneración, sino la exclusión de una determinada forma de cumplimiento³¹.

Respecto del segundo límite, *la desproporción* en el coste del bien o servicios digitales el empresario podrá expresar su negativa a poner en conformidad de acuerdo con los criterios del valor que tendrían esos bienes si no hubiera habido falta de conformidad y también en cuanto a su relevancia. Dicha desproporción es entendida por la jurisprudencia europea cuando se aprecia de forma significativa en comparación con otra forma primaria de saneamiento, no basta con que los gastos sean mayores a los del otro remedio, sino considerablemente más elevados y no resulten razonables con las circunstancias del caso. El vendedor es quien debe alegar dicha desproporción y si es acorde podrá no ejecutarlos con la aportación de medios de prueba necesarios para acreditarlo. Podrá también hacer propuesta de corrección de las faltas de conformidad en cualquier momento y dentro de lo establecido en el art. 118 TRLGDCU.

Tanto la reparación como la sustitución serán de forma gratuita para el consumidor o usuario, al no cumplir el producto con la obligación debida, se incluirán todos los gastos en los que se incurran para ser puestos en conformidad, de acuerdo con el art. 118.4, pero en caso de sustitución, según el criterio establecido en la jurisprudencia europea no será responsable el vendedor de ningún pago por el uso normal de los bienes en periodo previo a su sustitución.³²

En conexión con las obligaciones primarias, se encuentran las secundarias o remedios subsidiarios³³, son remedios alternativos y no acumulativos, con lo cual el empresario tiene la obligación con el consumidor de la *reducción del precio o resolución del contrato* si así lo solicita, siempre y cuando se hayan agotado las obligaciones primarias de reparación o sustitución de puesta en conformidad. Esto es que, en defecto de las primeras se ejercitarán las segundas como establece el art. 119 TRLCU.

³⁰ Directiva 2019/771, 2019/770 de la UE.

³¹ CAÑIZARES LASO, A & ZUMAQUERO GIL, L.: “Comentarios al texto refundido de la ley de consumidores y usuarios”, Tirant lo Blanch, Valencia, 2022, p. 1723.

³² CAÑIZARES LASO, A.: *Comentarios al Texto refundido de la ley...*, cit., p.1728.

³³ Directiva (UE) 2019/771 del Parlamento Europeo y Consejo, 20 mayo 2019. Art.14.

De la *reducción del precio* regulado actualmente en el art.119 bis de la ley, que menciona que la reducción deberá ser proporcionada a la disminución de valor de los bienes o de los contenidos digitales, pero con el límite de la cantidad a restituir por empresario no sea superior a lo que pagó el consumidor o usuario.

No se trata de un remedio de carácter resarcitorio por lo que es compatible con la acción de indemnización de daños y perjuicios ya que deriva de distinta naturaleza.

La resolución del contrato es la medida última que pretende el legislador ya que es la más radical que produce la extinción y por consiguiente pone fin a todas las relaciones jurídicas surgidas. Se encuentra recogido en el art. 119 ter, donde destaca que, el consumidor es quien tiene la facultad para ejercitar la solicitud frente al empresario de resolver el contrato, mediante declaración expresa y cuando resulte de tal envergadura que no pueda resarcirse de otro modo por el empresario. De tal forma que el empresario tiene la obligación de cumplir cuando se le solicite dicha resolución.

Cabe la posibilidad también de la resolución parcial si la entrega de cosa o bienes son diversas y no sobre todas recae la falta de conformidad. Se podrá resarcir las faltas de aquellas que se encuentren afectadas.

4.2. Falta de conformidad. Concepto y requisitos

Derivado de las obligaciones expresadas anteriormente que tiene el empresario frente a un contrato de compraventa con consumidores y usuarios, es necesario concretar y analizar el objeto de estudio de este apartado, que es la falta de conformidad, ya que puede tener semejanzas con otras figuras.

Estas faltas de conformidad surgen a raíz de una relación contractual en la que una de las partes, en este caso, el empresario se obliga a dar un bien o servicio digital al consumidor acordando unos requisitos, características determinadas expresadas en el contrato, de tal forma si de lo comprado no tiene una adecuación normal a las condiciones de uso para las que se ha adquirido, se produce entonces la falta de conformidad en el consumidor y en la que el empresario tiene obligación de resarcir a petición del consumidor o usuario. Se encuentra destacado en los art. 114 en cuanto a su aplicación y el art. 117 de la responsabilidad del empresario.

Ahora bien, cabe matizar que se entiende por la conformidad de un producto. De acuerdo con la ley, se consideran conformes los bienes vendidos o los contenidos o servicios digitales suministrados cuando se cumplan con los requisitos subjetivos y objetivos.

En primer lugar, de los requisitos subjetivos la ley destaca unos supuestos que se deben cumplir, como son que el producto se ajuste a la descripción dada por el empresario, al tipo de bien, a la cantidad y la calidad, que sea funcional para la finalidad o compatible como programas informáticos, deben ser también aptos para fines específicos para los que el consumidor los necesite, así como que se entregue con todos los accesorios.

Estos requisitos subjetivos vienen determinados por el contrato de compraventa de bienes y de suministro de contenidos digitales o de servicio, a diferencia de los requisitos objetivos que constituyen criterios que las partes deberán respetar al margen del contrato específico que celebren entre ellas³⁴.

En segundo lugar, respecto a los criterios objetivos, deberán ser aptos para los fines a los que normalmente se destinen, teniendo en cuenta cuando sea de aplicación, deberán poseer la calidad y corresponder con la descripción de la muestra o modelo o servicio, así como incluir todo aquello que el consumidor espera recibir.

Todos estos requisitos se encuentran regulados en los artículos 115 bis y ter del TRLGDCU y de estos no son necesarios que se cumplan todos ellos, sino solo aquellos que sean necesarios de aplicación.

4.3. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación según señala el art. 114 de la ley, están incluidos en este precepto como norma general todos los contratos de compraventa de bienes existentes o de los que hayan de producirse como los de servicios digitales.

Se destaca la importancia del contrato de compraventa, que se define como *contrato en virtud del cual el vendedor transmite o se compromete a transmitir la propiedad de los bienes al consumidor y este pagará un precio*. Así lo establece la Directiva 2019/771 de la UE. De modo semejante el TRLGDCU en su artículo 59 bis, menciona la relación contractual de la compraventa, pero haciendo mención especial a la figura del empresario

³⁴ CAÑIZARES LASO, A.: *Comentarios al Texto refundido ley...*, cit., p.1654.

como núcleo determinante de un contrato de consumo que lo diferencia de otras modalidades.

Con relación al tipo de contrato destacado anteriormente, se excluye del ámbito de aplicación, la adquisición de *animales vivos* con la modificación de las últimas directivas, al definir actualmente en el Código civil como *seres vivos dotados de sensibilidad*, también están excluidos los *bienes de segunda mano que se adquieran en subasta administrativa*, pero no se aplicará a todas las ventas de segunda mano puesto que si están sujetos al art. 114 el mercado de ventas de bienes usados o de segunda mano, entre empresarios y consumidores, siempre y cuando no medie la administración.

Otros también excluidos en el ámbito digital, son los servicios distintos de los digitales, aunque el empresario los utilice para obtener el resultado del servicio o su entrega, así como los servicios de comunicaciones electrónicas, salud, juego, servicios financieros, suministro.

4.4. Garantías y plazos para ejercicio del derecho

En cuanto a las garantías que existen en el TRLGDCU, se destacan las legales y comerciales. Son dos tipos de garantías contrapuestas ya que las legales son las que se entienden como las obligaciones que tiene el empresario respecto de lo que entrega al consumidor a diferencia de las llamadas garantías comerciales, que ofrece al consumidor un *plus* de protección respecto de la garantía legal. Por lo tanto, no habrá garantía comercial si no existe un garante que la ofrezca y el consumidor en esta posición podrá renunciar a ella ya que es una añadido y no una obligación.

Esta garantía “secundaria” tienen de igual manera carácter vinculante puesto que, genera una relación contractual, adicional y voluntaria entre empresario y consumidor que puede ser tanto onerosa como gratuita si así lo estipulan, puesto que es una manera de afianzar la calidad del producto y sus servicios.

Respecto de los plazos de prescripción de la acción de cumplimiento de esta acción el art.127, no estipula nada al respecto ya que carece de sentido estipular un plazo a unas garantías voluntarias, esto fue criticado por la doctrina y se remitió al plazo que establece el art. 124 del TRLCU de cinco años de prescripción³⁵.

³⁵ CAÑIZARES LASO, A.: *Comentarios al Texto refundido de la ley...*, cit., p.1845.

Otra de las garantías que puede tener el consumidor o usuario, es el desistimiento que se ofrece como una posibilidad excepcional, en la que sin precisar justificación alguna y en un breve plazo se abandone la relación contractual. (art.68 y ss). Pero únicamente podrá ejercer esa acción en los supuestos previstos en la oferta, promoción o en el propio contrato.

Esto está permitido cuando se produce un cambio de circunstancias relevantes y de relaciones jurídicas que son indefinidas en el tiempo. Pero se deberá proceder conforme a las disposiciones legales establecidas y en el plazo mínimo de catorce días para ejercer ese derecho.

Respecto de los plazos que tiene el consumidor para manifestar las faltas de conformidad, me remito a los artículos 120 y siguientes del TRLCU.

Tras las últimas transposiciones de directivas de la UE los plazos se han modificado ampliándolos, tiene como regla general, que de las ventas de bienes nuevos y de bienes con elementos digitales, el empresario es responsable de las faltas de conformidad que existan en el momento de la entrega y se manifiesten en plazo de *tres años*, a diferencia de la regulación anterior que era un plazo inferior, en concreto dos años.

Hay que hacer distinción entre el periodo para que se produzca la falta de conformidad y el periodo para que se manifieste ya que hay distintos tipos de contratos con los nuevos contenidos o servicios digitales, puesto que cuando estos se realizan en un acto único o en actos individuales, es decir cuando se trata por ejemplo, de la descarga de un libro digital, habrá un plazo de dos años para manifestar cualquier falta de conformidad desde su adquisición, pero desde el momento que se tiene acceso a visualizar su contenido, en dicho momento debe valorarse su conformidad. De estos mismos tipos de contratos cuando sean de uso continuado por periodos largos o indefinidos, se estará a lo que se haya pactado en el contrato, acordando un plazo entre partes, pero no puede ser inferior a tres años ya que el plazo no debe ser inferior al de la propia ley.

De forma distinta es para los contratos de compraventa de bienes, cuya entrega se entiende como *la puesta efectiva de las mercancías en poder del comprador*, esto es la transmisión al comprador de la posesión material con plazo de treinta días desde la compra para su puesta a disposición y a partir de ese momento se inicia el transcurso del plazo de tres años para reclamar la conformidad.

Para demostrar la entrega efectiva del bien, el art.123 reconoce como prueba los documentos acreditativos de la compra como viene a ser, un albarán, factura, ticket.

Finalmente he de destacar los plazos para los contratos de bienes de segunda mano que son distintos a la regla general, por los cuales se pueden pactar plazos inferiores al de tres años, con el límite de no ser inferior al plazo de un año desde la entrega. De tal modo la garantía por falta de conformidad en bienes usados dependerá de si existe o no un pacto especial sobre la duración, porque de haber sido impuesto sin negociación individual, podrá entenderse como una cláusula abusiva.

4.5. Reflexiones en torno a la aplicación del régimen de vicios ocultos, la falta de conformidad y la doctrina del “Aliud pro alio”

En el presente trabajo hemos puesto de manifiesto que los vicios ocultos, el *aliud pro alio* y las faltas de conformidad constituyen una preocupación desde que nuestro ordenamiento jurídico se incorporaron. De ahí que se ha intentado dar solución al problema de la protección uniforme para los compradores o consumidores en los contratos de compraventa, y por ello estas tres figuras tienen en común el carácter protector, aunque con diferencias en su aplicación y en su régimen jurídico.

Una de las principales diferencias entre las tres figuras es que en cuanto a los vicios ocultos sólo es aplicable al régimen de compraventa de contratos onerosos entre particulares, con la determinación de la existencia de vicio en la cosa adquirida. En cambio, en la Ley de consumidores y usuarios la protección incide directamente entre el empresario y consumidor, con la adecuación de la cosa a las exigencias del consumidor. Cosa distinta se produce en el *aliud pro alio* a diferencia de los vicios ocultos, puesto que la importancia no es el vicio que tuviere la cosa, sino la inhabilidad o que no corresponda con la cosa adquirida.

Con relación a lo anterior quiero destacar que la Ley de consumidores y usuarios regula expresamente en el art. 116 la incompatibilidad con otras acciones, en concreto con las que recoge el Código Civil de saneamiento por vicios ocultos en la compraventa. Esto es porque el legislador entiende que las acciones por falta de conformidad que menciona la ley de consumidores y usuarios son equivalentes a lo que regula las acciones edilicias y compatibilizar ambas acciones puede generar inseguridad jurídica en el consumidor.

Por lo tanto y como se ha visto a lo largo de este trabajo, en el TRLGDCU quedan delimitadas sus competencias, las cuales recaen únicamente sobre empresarios y consumidores, excluyendo así los contratos de compraventa entre particulares puesto que están regulados por el Código civil.

Entre las acciones compatibles entre todas las figuras tenemos las reclamaciones de indemnizaciones por daños y perjuicios que se ocasionen derivadas de estas y también las que surgen del incumplimiento contractual del art.1124 del CC. Puesto que se trata de lesiones que se producen al consumidor o comprador y no recaen sobre el defecto o la falta de conformidad que la cosa tuviere.

En segundo lugar, respecto del *aliud pro alio* queda clara la incompatibilidad que existe con los vicios ocultos en relación con su aplicación conjunta, es decir, se debe optar por una de ellas. Pero en cuanto al TRLGDCU no hace mención alguna respecto de la compatibilidad o incompatibilidad entre dicha ley y *aliud pro alio*. Tampoco se puede extraer del art.116 ninguna interpretación análoga, puesto que las acciones edilicias son distintas a las que expresa el *aliud pro alio* (una cosa por otra). Pero aún así la jurisprudencia admite su aplicación en el caso que reúna las características para darse.

Se podría interpretar de los arts. 117 y 118 TRLCU la semejanza de las faltas de conformidad y el *aliud pro alio* ya que, esta primera surge del bien de consumo cuando le faltan cualidades necesarias para su finalidad, cuando se entrega cosa distinta a la pactada o cosa inhábil o cuando adolecen defectos.

En definitiva, tienen regulaciones similares, pero no están recogidas expresamente las distinciones entre ambas y su ámbito de aplicación en la normativa vigente, por lo que lleva a que los tribunales ejerzan su libre interpretación en atención a los hechos y aplicando los instrumentos normativos de los que disponen.

Autoras como Cañizares Laso y Zumaquero Gil, mencionan la posibilidad de incluir en el Código civil el núcleo sustancial de la mayor parte de las reglas especiales de consumo, como hizo anteriormente la Comisión General de Codificación en 2009 con la propuesta de Modernización del Derecho de obligaciones y contratos. En definitiva, proponen realizar una unificación genuina y de fácil aplicación en el ejercicio de las acciones, con plazos similares que no oscilen de seis meses en caso de las acciones edilicias a cinco

años en *aliud pro alio* y de entre uno a tres en las faltas de conformidad dependiendo de si es en mercado de segunda mano o no³⁶.

Finalmente, en mi opinión y de acuerdo con la propuesta de anteproyecto de ley de modernización del derecho de obligaciones y contratos por la comisión codificadora, es necesaria una nueva redacción unificada y adaptada a las problemáticas más recientes, así como incluir la figura de la doctrina del *aliud pro alio* que se plasme en el Código, como las leyes en materia de contratación y obligaciones de la ley de consumidores y usuarios, las relaciones entre empresarios y todo aquello que permita la mayor seguridad jurídica a las partes en los contratos de compraventa.



³⁶ CAÑIZARES LASO, A & ZUMAQUERO GIL, L.: *Comentarios al Texto refundido de la ley...*, cit., p. 58.

5. CONCLUSIONES

PRIMERA. – Respecto de los vicios ocultos, con su noción funcional aceptada de forma mayoritaria por la doctrina científica, se considera como vicio aquellos defectos que hagan a la cosa impropia para el uso que motivó su adquisición de manera que, de haberlo conocido el comprador, no habría adquirido o habría pagado menor precio por ello. De tal forma la existencia de vicio está en si la cosa no es útil para el uso al que lo destina el comprador, a pesar de que esta sea útil en sí misma. Por ello también dependerá de lo acordado entre las partes en el contrato de compraventa.

SEGUNDA. – De las obligaciones del vendedor derivan, las de conservación, custodia y la adecuada entrega al comprador, las cuales tienen relación con las obligaciones de saneamiento de la cosa objeto de contrato, ya que esto supone una garantía al comprador para asegurar su mayor protección.

TERCERA. – Los requisitos que estiman el saneamiento por vicios ocultos, destaca la importancia de que el vicio sea oculto. De este modo será oculto, en primer lugar, cuando no sea perceptible a simple vista en el momento de su entrega y tampoco sea manifestado por el comprador, siendo también es importante que se trate de un vicio grave, que sea nocivo para la utilidad de la cosa o que disminuya su uso, como bien establece el art.1484 del CC, por lo que se entiende que es un requisito indispensable de esta figura que exista un vicio en la cosa. El comprador debe probar la lesión o el daño producido con el correspondiente enriquecimiento del vendedor, demostrando de tal forma que el vendedor era conocedor del vicio con carácter previo a la venta.

CUARTA. – En cuanto a las responsabilidades del vendedor por las acciones ejercitadas por parte del comprador, derivan las denominadas acciones edilicias, recogidas en art.1486 CC, con plazo para su ejercicio de seis meses contados desde que comprador recibe la cosa. Se trata de dos acciones distintas cuya aplicación no puede ser de forma simultánea, sino que se tiene que elegir por una de ellas. Son, por un lado, la acción redhibitoria, con la cual se puede rescindir el contrato de compraventa y, por otro lado, la acción *quantum minoris* con la que se puede reducir el precio de la cosa adquirida de forma proporcional. Esto nos hace plantearnos la distinción de este tipo de acciones con otro tipo, lo que dependerá del supuesto concreto, cuando se habla de la indemnización por daños y perjuicios en la que sólo la acción redhibitoria es compatible con esta acción y de la que deriva de la buena o mala fe del vendedor, cosa que no ocurre con la acción

quanti minoris, puesto que se entiende incluida en esta misma que la reducción del precio es una forma de compensación al comprador. Todo ello tiene como finalidad otorgar un amplio abanico de protección al comprador.

QUINTA. – De la doctrina jurisprudencial del *aliud pro alio* hay que mencionar que su concepto deriva de diversos artículos de nuestro Código civil, cuyo fundamento principal para que se de dicha figura es que se entregue al comprador una cosa totalmente distinta a la pactada, con la consiguiente inhabilidad para su uso al que es destinado y como consecuencia se produzca la insatisfacción del comprador desde la entrega de la cosa. Se establecen plazos distintos y más amplios que los de las acciones edilicias en concreto de 5 años y cuyos artículos de protección son los art. 1101 y 1124.

Otra de las características importantes es su desarrollo jurisprudencial en el que se destaca la evolución de dicha figura con la aplicación de soluciones a los problemas a través de los principios de justicia material. De la evolución se ven diferenciadas dos etapas, en la primera que admitía la acumulación de acciones, las de saneamiento y las generales de incumplimiento, que duró hasta el año 1982, tras una sentencia del Tribunal Supremo del 23 de marzo de ese mismo año, la cual cambió la perspectiva y aclaró la definición de *aliud pro alio*, con la doble vertiente, la entrega de cosa distinta a la pactada y la imposibilidad de cumplimiento por la inhabilidad del objeto.

SEXTA. – Las faltas de conformidad, surgen de la regulación establecida para las relaciones entre los consumidores y usuarios en los contratos de compraventa y cuya legislación está en continuos cambios con las modificaciones que incluyen las Directivas europeas y que a través de las transposiciones se incluyen en el TRLGDCU.

SEPTIMA. – En conexión con las faltas de conformidad están las obligaciones del vendedor, el cual el legislador ha configurado para dotar de mayor seguridad jurídica a los consumidores. Entre sus obligaciones se encuentran las de facilitar información del producto de forma veraz, también de sus gastos y subsanar las faltas de conformidad que tuviere la cosa adquirida para adaptarla a las exigencias del consumidor.

Por lo que, derivado de la subsanación de dichas faltas, el legislador dicta unos preceptos a seguir en los que el consumidor podrá elegir la opción que más se adecue a su situación, es decir se permite al consumidor optar por la reparación del bien o sustitución, producto o servicio digital, siempre que no resulte imposible o suponga unos costes desproporcionados para el empresario. De lo contrario el consumidor podrá exigir la

reducción del precio cuando dichas medidas no pudieran llevarse a cabo. Finalmente, considero que el legislador pretende como última opción evitar la resolución del contrato por declaración expresa del consumidor, ya que la finalidad es que exista movimientos comerciales positivos.

OCTAVA. – El TRLGDCU, recoge dos tipos de garantías, las legales y las comerciales a diferencia de los contratos de compraventa entre particulares. Se distinguen las primarias de las secundarias puesto que las primarias son las que la ley propiamente establece y las secundarias o comerciales son garantías ampliadas por el vendedor. Esto es aceptado por la ley ya que de esta forma se ofrece una mayor protección al consumidor. En mi opinión es una buena estrategia para captar clientes, puesto que una mayor garantía hace que los consumidores confíen más en el producto y a su vez genera mayor protección.

NOVENA.– Finalmente en lo relativo a los plazos hay una diferenciación entre las acciones de los vicios ocultos con plazo de seis meses para ejercitar dicha acción, de la doctrina del *aliud pro alio* con plazo hasta cinco años y la Ley de consumidores y usuarios la cual tiene establecido como plazo tres años contados desde el momento de la entrega con distinción también, entre el periodo para que se de la falta de conformidad y el periodo para que se manifieste, como bien ocurre en los servicios digitales de los cuales una vez obtenidos hasta su puesta en funcionamiento no se puede apreciar las faltas de conformidad que pudiera tener. Por consiguiente, también es distinto en los plazos de bienes de segunda mano puesto que debido a su uso los plazos son inferiores a tres años, pero con el límite establecido en un año, es decir, la garantía no podrá ser inferior a un año. Por lo tanto, la importancia de los plazos se encuentra en la correcta identificación de la figura a aplicar, puesto que la identificación tardía puede suponer la caducidad de la acción del comprador o consumidor y estos quedar en desamparo por la ley.

6. BIBLIOGRAFÍA

- ALMAGRO NOSETE, D. J, ALBALADEJO GARCÍA, D. M. & AGUILAR BENÍTEZ DE LUGO, M.: *Comentario del Código Civil, Tomo II*. Secretaria General Técnica Centro de Publicaciones, Madrid, 1991.
- ATIENZA NAVARRO, M^a. L, CARRIÓN OLMOS, S.: *Manual Derecho Civil II, obligaciones y contratos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021.
- CAMPUZANO TOMÉ, H.: *Lecciones de derecho de obligaciones y contratos, teoría general de la obligación, teoría general del contrato y principales figuras contractuales*, Delta publicaciones, Madrid, 2021.
- CAÑIZARES LASO, A & ZUMAQUERO Gil, L.: *Comentarios al Texto refundido de la ley de consumidores y usuarios*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2022.
- CASTÁN TOBEÑAS, J.: *Derecho civil español, común y foral, Derecho de obligaciones: la obligación y el contrato en general*, Reus, Madrid, 1995.
- DÍEZ-PICAZO, L, GULLÓN, A.: *Sistema de derecho civil: Volumen II, el contrato en general. La relación obligatoria*, Tecnos, Madrid, 2016.
- DE VERDA Y BEAMONTE, J. R.: *Saneamiento por vicios ocultos: las acciones edilicias*, Aranzadi, Pamplona, 2009.
- FENOY PICÓN, N.: *El sistema de protección del comprador*, Colegio de Registradores de la propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2005.
- FENOY PICÓN, N.: *Falta de conformidad del objeto, modelo de compraventa y sistema de acciones. (Evolución del ordenamiento español)*, Tesis Doctoral, Universidad autónoma de Madrid, Madrid, 1993.
- GARRIDO FALLA, F.: “Comentario al art. 51”, en *Comentarios a la Constitución* (3^aed), Civitas, Madrid, 2001.
- LASARTE, C, JUÁREZ TORREJÓN, A.: *Manual sobre protección de consumidores y usuarios*, Dykson, Madrid, 2022.
- MORALES MORENO, A. M.: “El alcance protector de las acciones edilicias”, *Anuario de Derecho civil*, Vol.33, N^o3, 1980, pp. 585 a 686. En [Dialnet \(unirioja.es\)](http://Dialnet.unirioja.es).
- NÚÑEZ MARTÍ, A.: “Vicios ocultos desde el Derecho romano al Código Civil español”, *Fundamentos romanísticos del derecho contemporáneo*, Vol.7, 2021,

(Derecho de contratos), AIDROM: BOE, Lisboa, 2009, pp. 2411 a 2458. En [Dialnet \(unirioja.es\)](http://Dialnet.unirioja.es).

- ORDÁS ALONSO, M.: *Aliud pro alio, saneamiento por vicios ocultos y compraventa de productos de consumo*, Aranzadi, Cizur menor, Navarra, 2009.



7. JURISPRUDENCIA

STC de 10 de septiembre de 1996 (RJ 1996\6556)

STS de 10 julio de 2014 (RJ 2014\4317)

STS de 6 julio de 1984 (RJ 1984\3799)

SAP de 16 febrero de 2001 (JUR 2001\148004)

SAP de 13 febrero de 2009 (JUR 2009\171535)

STS de 17 de febrero de 2010 (RJ 2010\1284)

SAP de 24 de noviembre de 2017 (AC 2017\766)

STS de 25 septiembre de 2003 (RJ 2003\6444)

SAP de 22 febrero de 2008 (AC 2008\873)

STS de 9 de marzo de 2005 (RJ 2005\2219)

