

## EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN CUBA: UNA VISIÓN DE LA INSTITUCIÓN DESDE SU GÉNESIS EN ROMA

MsC. Nileidys Torga Hernández

Lic. Yumey Torres García

MsC. Sissy Sánchez Guevara<sup>1</sup>

MsC. Ana M. Pereda Mirabal

Universidad de Pinar del Río. Cuba

**Resumen:** Con el artículo que se pone a su disposición, las autoras tienen el interés de mostrar, más allá de la válida evolución del contrato de compraventa, cómo sigue siendo el Derecho Romano el punto de partida al que debemos regresar ante disímiles problemáticas, sobre todo en la interpretación y aplicación de aquellas instituciones jurídicas que encuentran su génesis en dicho Derecho Romano.

La compraventa, no por ser catalogada como contrato modelo, deja de ser objeto de análisis, sobre todo a la luz de la normativa civil cubana donde en materia inmobiliaria ha sufrido importantes modificaciones desde 2011 a la fecha. Se muestra también, a manera de ejemplo, cómo en la práctica judicial cubana se manejan criterios con los cuales pudieran resultar perjudicados los sujetos que intervienen en una *litis* producto de un contrato de compraventa.

**Palabras Claves:** contrato, obligaciones, compraventa, saneamiento.

**Abstract:** This paper aims to highlight how the Roman Law is still the starting point to look at, to face diverse problems, even more in the interpretation and application of those juridical institutions originated in the same Roman Law, despite the valid evolution of the buy-sell contract.

---

<sup>1</sup> sissy@upr.edu.cu.

This contract has not stopped being analyzed regardless of being acknowledged as model contract, in greater part under the light of the Cuban civil regulations where it has experimented substantial modifications from 2011 to date in real estate matters. Some diverse criteria used in the Cuban judicial practice are also shown as an example of how the parts involved in a litigation derived from a buy-sell contract can get damaged.

**Keywords:** contract, obligations buy-sell contract, healing.

## 1.- Antecedentes y evolución

La compraventa, conocida en los tiempos de Roma como *emptio venditio*, fue concebida como “el contrato consensual, principal, de *bona fidei*, y bilateral perfecto, por el cual una persona llamada vendedor (*venditor*), se obligaba a entregar a otra (*emptor*, comprador), con la intención de enajenarla, una cosa (*merx*) mediante una suma de dinero que se llamaba precio (*pretium*)”<sup>2</sup>.

Aunque en la teoría y en las legislaciones se estudia y regula como contrato primigenio e incluso sus disposiciones operan supletoriamente para otras figuras contractuales<sup>3</sup>, el surgimiento de la compraventa fue históricamente posterior a otros negocios jurídicos de igual naturaleza bilateral, incluido el contrato de permuta; que tuvo su génesis en el ancestral trueque de la decadente comunidad gentilicia. No obstante, en las civilizaciones más remotas se han encontrado vestigios del contrato de compraventa y así se delata en escritos como el génesis bíblico y los poemas homéricos<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> FERNÁNDEZ BULTÉ, Julio; CARRERAS CUEVAS, Delio y YÁNEZ, Rosa María, *Manual de Derecho Romano*, Editorial Félix Varela, La Habana, 2003, p. 164.

<sup>3</sup> Vgr. artículos 1541 y 1553 del Código Civil español y 370 del Código Civil cubano.

<sup>4</sup> Cfr. RAPA ÁLVAREZ, Vicente, *Manual de Obligaciones y Contratos*, Tomo II, Editorial Félix Varela, La Habana, 2003, p. 2.

Consecuencia de la segunda gran división social del trabajo, los intercambios conocidos por trueques se hicieron más comunes, cotidianos y con un mayor alcance; surgiendo plazas y mercados, en principio eventuales y luego permanentes, en los que se efectuaban estos intercambios. El golpe de gracia al trueque como forma natural de cambio y su sustitución por las manifestaciones más simples de compraventa, lo dio la aparición de la moneda o el dinero. De modo que la compraventa es resultado genuino del desarrollo de las actividades mercantiles y luego de su aparición experimentó un auge tal, que lo ha colocado en esa posición de “contrato modelo” para todos aquellos que puedan tener elementos semejantes. Es por ello que algunos lo han catalogado como fase adelantada del comercio jurídico, superior a la forma primitiva y simple del trueque o permuta, pues le es esencial el precio que debe constituir siempre dinero o signo que lo represente<sup>5</sup>.

Tal vez la relación obligatoria nacida de la compraventa apareció con la *mancipatio*, que introdujo ya la responsabilidad por evicción para el vendedor, recibiendo después las *leges mancipii* la sanción del derecho positivo. En el Código Decenviral no se traspasaba la propiedad de la cosa mientras no se pagara el precio o quedase este garantizado.<sup>6</sup>

Lo cierto es que desde Roma hasta nuestros días la compraventa es el contrato más frecuente en el tráfico jurídico y económico. Comprende desde las pequeñas negociaciones cotidianas hasta las grandes transacciones de las empresas, con un marcado carácter mercantil. “La compraventa constituye el paradigma de los contratos a través de los cuales se realiza el intercambio o el comercio de los bienes y, de acuerdo con una muy extensa tradición histórica, es el contrato que dispone de una más amplia regulación legal”<sup>7</sup>.

---

<sup>5</sup> MORENO QUESADA, Bernardo; BUSTOS VALDIVIA, Ceferino y TRUJILLO CALZADO, María Isabel, *Derecho Civil Patrimonial, Conceptos y Normativa Básica*, Editorial Comares, S.L, Granada, Septiembre de 2002, p. 310.

<sup>6</sup> Vid. DIHIGO Y LÓPEZ TRIGO, Ernesto, *Derecho Romano*, 2do curso, Departamento de Publicaciones de la Facultad de Derecho, s.f., p.108.

<sup>7</sup> DIEZ PICAZO y GULLÓN, Luis y Antonio, *Sistema de Derecho Civil*, Volumen II, Sexta edición, Editorial Tecnos, Madrid, 1989, p. 279.

Para explicar la forma jurídica con que se consagró esta manera de cambio, teniendo en cuenta el carácter eminentemente solemne del Derecho Romano y su apego a estrictas fórmulas para considerar perfeccionado un contrato, los romanistas se han enfrascado en arduas disquisiciones teóricas en las que han primado los criterios de IHERING y GIRARD<sup>8</sup>. Es opinión de ellos que cuando se sintió la necesidad de la compraventa, tal como después se la conoció, al no estar reconocida por el derecho, se recurrió al sistema de una doble estipulación, mediante la cual el comprador estipulaba que se le abonaría el precio. Con el tiempo se advirtió que esas dos estipulaciones que técnicamente eran operaciones independientes, obedecían en realidad a una misma causa, y en su conjunto no eran más que el medio de llevar a cabo una única operación; y parece que poco a poco, y por un proceso que desconocemos, se fueron uniendo en un solo contrato hasta dar nacimiento al de compraventa. Sin embargo, otros como MAYR, rechazan la posibilidad de que la doble estipulación fuere la forma primitiva de la compraventa.<sup>9</sup>

Para considerar que existía compraventa el Derecho Romano exigía la presencia de tres elementos fundamentales: una cosa (*merx*), un precio y el consentimiento.

En cuanto a la cosa que se pretendiera vender se admitía bastante flexibilidad; podía ser cualquiera que estuviera dentro del comercio, ser corporal o incorporal, e incluso se admitió que pudiera venderse la cosa ajena. No obstante el Derecho Romano estableció también algunas prohibiciones, como la de los inmuebles dotales y la de las cosas litigiosas.

En cambio, no era necesario que el objeto vendido existiera en el presente, sino que era admitida también la posibilidad de vender una cosa futura. Esta compraventa de cosa futura podía tener dos formas: la *emptio spei* (compraventa de una esperanza), porque lo que efectivamente se compraba era la esperanza de llegar a obtener una cosa, que podía no surgir. El vendedor estaba obligado a hacer lo que de él dependiera para que la cosa futura naciera o llegara a obtenerse, y de no hacerlo debía como indemnización la estimación media. Por

---

<sup>8</sup> Cfr. FERNÁNDEZ BULTÉ, Julio; *et al.*, *Manual de Derecho Romano*, p. 165.

<sup>9</sup> Vid. DIHIGO Y LÓPEZ TRIGO, *Derecho Romano*, p.108.

su parte el comprador estaba obligado a pagar el precio, aunque no obtuviera nada;<sup>10</sup> y la *emptio rei speratee*, que consistía en la compra de una cosa que normalmente llegará a existir, por ejemplo una cosecha. El vendedor estaba obligado a contribuir a la producción de la cosa y si esta no llegaba a producirse, el contrato era nulo por falta de objeto. Si solo se producía una parte de lo que se esperaba, el comprador solo debía la parte proporcional del precio.

El precio (*pretium*) era sin dudas el elemento que marcaba el negocio. Este debía ser cierto, serio e ineludiblemente fijado en dinero, “pues de otra forma se trataría de una simple permuta o trueque, sin consistir efectivamente en una *emptio venditio*”<sup>11</sup>. El consentimiento definía la perfección del contrato y era irrevocable, una vez que las partes lo habían concedido, les era ilícito volverse atrás.

El precio debía ser en dinero pues de lo contrario no había compraventa, sino simple permuta o trueque de cosa por cosa. Al respecto hubo una disputa entre los jurisperitos de Roma. Mientras los proculeyanos mantenían la necesidad de que el precio fuese en dinero, sus constantes opositores, los sabinianos entendían que podía consistir en otro objeto. Prevalió la opinión de los primeros, y la importancia del problema consistía en determinar quién era el comprador y quién el vendedor, a los efectos de las obligaciones de cada una de las partes. Sin embargo, podía consistir parcialmente en dinero y parcialmente en cosas porque ya en este caso consideraban que no había confusión de obligaciones. De acuerdo con el mismo criterio había venta si después de convenido el contrato, en vez del dinero del precio se entregaba una cosa.<sup>12</sup>

Señalaba el profesor DIHIGO que el precio además debía ser serio, es decir que hubiese la intención decidida por parte del vendedor de cobrarlo y del comprador de abonarlo, pues de lo contrario no estaríamos en presencia de una compraventa sino de una donación. Además debía ser cierto, o sea, saberse a cuánto ascendía,

---

<sup>10</sup> Vgr. Un individuo compraba a un pescador, por un precio alzado, los peces que obtuviera en determinado momento, y aunque la pesca resultase infructuosa, el contrato tenía validez.

<sup>11</sup> Vid. FERNÁNDEZ BULTÉ, *et al*, *Manual de Derecho Romano*, p. 165.

<sup>12</sup> Vid. DIHIGO Y LÓPEZ TRIGO, *Derecho Romano*, p.109.

sin que fuese preciso que se determinara en el contrato, siendo suficiente nada más que existieran los elementos necesarios para determinarlo sin duda alguna. Se aceptó también que podía quedar a la decisión de un tercero, pero en este caso la venta solo era válida si el tercero cumpliendo la misión que se le había encomendado, fijaba el precio. En cambio, no podía quedar al arbitrio de una de las partes en el contrato.<sup>13</sup>

No exigió el Derecho Romano en un principio que el precio fuera justo, es decir, que su valor compensara aproximadamente el de la cosa comprada. El derecho imperial introdujo en esto una reforma fundamental: admitió la posibilidad de que el vendedor pidiera la rescisión de la venta por lesión, entendiéndose que la había cuando el precio no excedía de la mitad del valor justo de la cosa comprada.

Esta reforma que en los textos parece ser de DIOCLECIANO, y que para SOHN, quien se apoya en los estudios de GRANDENWITZ y de SOLAZZI, es de JUSTINIANO, daba derecho al vendedor para recobrar la cosa devolviendo el precio; pero, al propio tiempo, concedía al comprador la facultad de retener la cosa pagando la diferencia.<sup>14</sup>

El consentimiento como elemento del contrato, por sí solo bastaba para perfeccionarlo. Una vez prestado, no le era lícito a las partes volverse a atrás. Sin embargo, existían dos excepciones al respecto: La primera cuando se pactaba que la venta se haría por escrito, pues en este caso ella no era obligatoria sino a partir del momento en que se hubiese otorgado la escritura; en segundo lugar, cuando se había dado arras, que permitían al contratante arrepentirse del contrato, perdiendo las arras si era el que las había entregado, o devolviéndolas con otro tanto igual si era el que las había recibido. En general, a modo de resumen, se describen tres momentos esenciales en la evolución de la compraventa como contrato<sup>15</sup>:

- Compraventa real o manual: propia del Derecho romano primitivo. Se realiza el intercambio mediante entrega solemne.

---

<sup>13</sup> *Idem.*

<sup>14</sup> *Ibidem.*

<sup>15</sup> RAPA ÁLVAREZ, *Manual de Obligaciones y Contratos*, Tomo II, p. 2.

- Compraventa consensual o productora de obligaciones: reconocida en el Derecho Romano clásico y luego en el Derecho moderno. Se perfecciona el contrato con el consentimiento pero para transmitir la propiedad es necesaria la *traditio*.
- Compraventa consensual y traslativa del dominio: el contrato se perfecciona y la propiedad se transmite con el mero consentimiento. Opera en países como Italia y Francia.

## 2.- Aproximación a un concepto

Las definiciones del contrato de compraventa son relativamente homogéneas. En su mayoría giran en torno a resaltar por un lado, las obligaciones de cada parte, que entrañan la entrega de un bien a cambio de un precio; y del otro lado la finalidad del contrato. Por ejemplo, ALBALADEJO lo define como “un contrato por el que una parte se obliga a transmitir una cosa o derecho a la otra a cambio de que ésta se obligue a pagarle una suma de dinero llamada precio”.<sup>16</sup> Nótese que en esta definición no se explicita acerca del fin del contrato, ni se es muy claro acerca de lo que se trasmite: si la propiedad o la posesión o el uso y disfrute u otro derecho. Para PERAL COLLADO compraventa es “el contrato mediante el cual una persona se obliga a entregar a otra una cosa determinada, con la finalidad de transmitirle el dominio sobre la misma, a cambio de que esa otra persona entregue a aquella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente”<sup>17</sup>. En esta definición se hace especial referencia a la determinación de la cosa, alejándose un tanto de la concepción romana de admitir algo que estuviese dado por una esperanza futura. Sin embargo, se amplía la concepción de precio más allá del dinero, aceptando formas equivalentes dentro de las que se pueden estimar incluidos los cheques, letras de cambio o pagarés.

---

<sup>16</sup>ALBALADEJO, Manuel, *Compendio de Derecho Civil*, Duodécima edición, Editorial Edisofer SL., España, 2004, p. 231.

<sup>17</sup>PERAL COLLADO, Daniel, *Obligaciones y Contratos Civiles*, Editorial Pueblo y Educación, La Habana, 1984, p. 236.

LASARTE por su parte expone que la compraventa “es aquel contrato que supone la obligación por parte del vendedor de entregar una cosa determinada, a cambio de un precio cierto en dinero o signo que lo represente, que deberá ser satisfecho por el comprador”.<sup>18</sup> Este autor entremezcla todos los elementos esenciales del contrato, no se admite la venta de cosas inciertas y el precio puede estar dado por dinero o equivalente.

Para la doctrina cubana la compraventa es aquel contrato “por el cual una persona (vendedor) transmite a otra (comprador) el derecho de propiedad sobre un bien, a cambio del cual, este último deberá pagar un precio”<sup>19</sup>. Este concepto, aunque escuetamente elaborado y de muy fácil comprensión, puede presumir de completo: se destacan los sujetos que intervienen en el negocio con las obligaciones a las que cada cual está sujeto y la denominación específica según el rol que le corresponde en el tipo contractual; el bien como categoría genérica y amplia y el precio, sin exigir que sea necesariamente dinero; admitiéndose equivalente.

El legislador cubano regula el contrato de compraventa como primera figura contractual del Libro Tercero “Derecho de Obligaciones y Contratos”. Específicamente el artículo 334 se encarga de su conceptualización, refrendando las posiciones de vendedor y comprador y la obligación que ello implica; la presencia de un bien, sin que se agreguen más precisiones y como equivalente un precio que sí se especifica que sea en dinero. No obstante esto último, en la práctica jurídica cubana y en las transacciones habituales, sobre todo mercantiles y económicas, se han admitido otras formas equivalentes del dinero como formas de pago. Incluso la Resolución 85 de 2011 del Banco Central de Cuba regula lo concerniente al cheque de gerencia; que es el instrumento de pago idóneo para los casos de compraventa de inmuebles<sup>20</sup>. De modo que el artículo 334 *in fine*, ha sido

---

<sup>18</sup>LASARTE ÁLVAREZ, Carlos, *Principios de Derecho Civil*, Tomo III, Editorial Trivium S.A., Madrid, 1994, p.185.

<sup>19</sup>VALDÉS DÍAZ, Caridad del Carmen, *et. al.*, *Compendio de Derecho Civil*, Editorial Félix Varela, la Habana, 2005, p. 369.

<sup>20</sup> Los artículos 69.3 y 70.3 de la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988, tal y como quedaron modificados por el Decreto-Ley 288, de 28 de octubre de 2011, establecen que el pago de la compensación y el precio en los contratos de permuta y compraventa

interpretado de manera extensiva al referirse al dinero; para suplir con ello lo que pudiese catalogarse como insuficiencia en la definición que de compraventa ofrece la normativa civil cubana.

### 3.- Naturaleza jurídica

En cuanto a la naturaleza jurídica de la compraventa no hay grandes disquisiciones.

En el Derecho Romano la venta por sí sola no transfería la propiedad, sino que solo engendraba obligaciones. Este sentó el principio de que el dominio no se transfería por el simple contrato, sino que tenía que estar seguido de la entrega o tradición de la cosa para que la propiedad pasase de una persona a otra.

En primer lugar se debe considerar que es un contrato que persigue la transmisión del derecho de propiedad. Nuestro Código Civil al regular la compraventa es claro al referir la finalidad de transmitir la propiedad y la necesidad de que para ello se produzca la entrega del bien. De modo que se reconoce la *traditio* como única vía eficaz para transferir efectivamente el derecho real, en consecuencia con la Teoría del Título y el Modo que se acoge en las regulaciones del Derecho sobre Bienes cubano<sup>21</sup>. En nuestro país la compraventa queda concebida como un contrato de naturaleza obligatoria que sujeta a las partes a cumplir con su palabra, pero que no es suficiente para transmitir el derecho real de propiedad. Se configura de esta forma un sistema en el que “Se necesita por tanto la concurrencia de dos elementos: título o contrato; y modo o tradición. Sin tradición no existirá sino un derecho de crédito a favor del acreedor, que puede exigir la entrega de la cosa, pero todavía no es propietario sin esa entrega. La clave del sistema es la existencia de una clara separación entre el mundo de los derechos reales, de lo que es un determinado

---

respectivamente; se efectúa mediante el instrumento de pago correspondiente emitido por una institución bancaria. En consecuencia con esto, el Banco Central de Cuba emitió la Resolución 85/2011 donde estipula que dicho instrumento es el cheque de gerencia, el cual será entregado en el acto de formalización ante notario para su posterior cobro.

<sup>21</sup> Artículo 178 del Código Civil cubano.

momento; frente al mundo de las obligaciones, de los compromisos de conducta<sup>22</sup>.

En este sentido, la compraventa constituye para nosotros lo que ALBALADEJO califica como un contrato obligatorio, y no transmisivo, por cuanto lo que produce no es la transmisión misma del bien, sino la obligación de hacerlo<sup>23</sup>. El traspaso del dominio no opera con la misma compraventa, sino que esta es medio coactivo para conseguir la transferencia. El comprador no recibe el dominio, sino el derecho de que se verifique el traspaso a su favor, cosa que se consigue por el hecho de una entrega que puede ser simultánea o posterior.

La transmisión puede ser real o instrumental. Hay tradición real cuando la cosa vendida se pone en poder y posesión del comprador, pudiéndose hacer de dos formas:

- De forma material: entrega manual y efectiva o cuando el adquirente de hecho y de inmediato ejercita los poderes característicos de la propiedad.

- De forma simbólica: sin llegar a producirse una transmisión material de la cosa, el vendedor manifiesta de forma inequívoca o irreversible su intención de transferir la posesión al adquirente. Así ocurrirá cuando el vendedor entregue las llaves, tanto de bienes muebles como inmuebles, o cuando se pongan en poder del comprador los títulos de pertenencia. “*Constitutum Possessorium*”: suple a la tradición material, y se da en aquellos supuestos en los que el vendedor continúa poseyendo la cosa, pero en virtud de otro título diferente al del propietario que antes ostentaba, por ejemplo, el vendedor que sigue viviendo como arrendatario en la vivienda cuya propiedad transmitió. “*Traditio Brevi Manu*”: es el caso opuesto a lo planteado anteriormente. Aquí el comprador tenía ya con anterioridad a la compra la posesión inmediata de la cosa, aunque fuera en concepto distinto al del dueño, pasando a serlo, por ejemplo, el arrendatario adquiere la propiedad del piso que ocupa.

---

<sup>22</sup>BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo *et. al.*, *Manual de Derechos Civiles, Derechos Reales*, Editorial Bercal S.A., Madrid, 2005, p. 47.

<sup>23</sup> ALBALADEJO, *Compendio de Derecho Civil*, Duodécima edición, p. 233.

Hay tradición instrumental cuando se hace la venta mediante escritura pública, siendo equivalente ésta a la entrega de la cosa objeto del contrato, deviniendo así el comprador como propietario con independencia de cualquier otro factor, por ejemplo, cuando aún no haya pagado por completo el precio cierto de la compra. El efecto *traditivo* automático de la escritura pública no es impuesto a las partes de forma necesaria y general, pues la equivalencia entre escritura y entrega se establece como un efecto natural y si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario.

El artículo 206 del Código Civil cubano, en ocasión de regular las formas de transmitir la posesión, refrenda de manera general los supuestos que ejemplifican estas clasificaciones doctrinales. El primero de los apartados se concentra en la tradición real, el apartado 2 se refiere a la tradición instrumental.

La compraventa es además en principio consensual, por cuanto se perfecciona con el mero consentimiento de las partes<sup>24</sup>; aunque según nuestro ordenamiento jurídico puede ser formal en caso de que el valor del bien exceda los quinientos pesos<sup>25</sup>. En el caso de bienes inmuebles, consideramos que la compraventa reviste la forma solemne. A pesar de que el artículo 339 del Código Civil cubano, condiciona la validez del contrato al cumplimiento de otros requisitos y no a la formalización en documento público; el recientemente aprobado Decreto Ley 288 modificativo de la Ley General de la Vivienda, acoge la exigencia con otro matiz para el caso de las viviendas de propiedad personal.

El aludido Decreto- Ley establece en su artículo 70.3 que la compraventa de viviendas se formaliza ante notario. Además se consagran una serie de requisitos para el pago que, a la sazón, son los elementos que lo reputarán como válido: que sea total, es decir por el monto completo de la deuda; que se efectúe en el propio acto de formalización y que sea a través de los instrumentos de pago emitidos por las instituciones bancarias. Quiere esto decir que el acuerdo, la entrega previa del precio mediante dinero en efectivo y en general el intercambio del bien por el valor acordado en el caso de la

---

<sup>24</sup> Vid. artículo 335 del Código Civil cubano.

<sup>25</sup> Vid. artículo 51b) en relación con el 313 del Código Civil cubano.

compraventa, quedan completamente sin efecto mientras estos no se hagan constar en documento público y de la forma que establece la Ley.

No cabe dudas que la compraventa es un contrato principal, ya que no depende su validez de ningún otro acto o contrato que lo refuerce y de existir este no afecta su fuerza propia; oneroso conmutativo, en tanto implica sacrificios o desplazamientos patrimoniales para cada una de las partes, que a su vez y como consecuencia de ello van a recibir un beneficio equivalente de la prestación que realicen, pecuniariamente apreciable y bien determinada desde el momento de perfección del contrato; bilateral, porque genera obligaciones para ambas partes y dichas obligaciones, al menos las principales, son objeto de alusión en la mayoría de las definiciones como expusimos *supra* y funcionan una como contraprestación de la otra; es un contrato típico, ya que cuenta con una regulación individualizada en el Código Civil cubano<sup>26</sup>; es impersonal, porque generalmente no se valoran las cualidades personales del sujeto para contratar; puede ser de tracto único o de tracto sucesivo, como ocurre en las ventas a plazo o con reserva de dominio y de ejecución inmediata o diferida.

#### **4.- Elementos**

Como todo contrato en la compraventa se identifican elementos personales, reales y formales. Todos ellos de alguna manera aludidos *supra*.

Los elementos personales del contrato son el vendedor y el comprador. El carácter de bilateral que ostenta el negocio jurídico contractual les confiere a ambos la posición de acreedor o sujeto activo y deudor o sujeto pasivo indistintamente. De un lado el vendedor es deudor del bien y acreedor del precio y el comprador acreedor del bien y deudor del precio. La capacidad para ser sujeto del contrato de compraventa es la general que se exige para contratar. La regla de capacidad deriva del carácter obligatorio de la compraventa y de la voluntad de favorecer el comercio jurídico. Todas las personas

---

<sup>26</sup> Desde el artículo 334 al 366 del Código Civil cubano.

capaces para obligarse lo son también para celebrar este contrato, salvo especiales y concretas prohibiciones.

El artículo 338.1 prohíbe que se constituyan vendedor y comprador en el mismo contrato, personas que tengan los vínculos que se especifican en el mentado artículo. Esta prohibición, en algunos de sus apartados, busca evitar que se configure el autocontrato y el consecuente conflicto de intereses que ello puede implicar; además de proteger las relaciones de subordinación o profesionales que concurren en la tipificación de otros supuestos. Igualmente, si uno de los sujetos intervinientes en el negocio es un menor de edad, la persona que lo represente debe presentar la debida autorización que se obtiene a partir de un proceso ordinario de utilidad y necesidad, según lo establecido por los artículos 85, 87, 155 y 156 del Código de Familia cubano.

Especial referencia en este contrato merece el análisis de la necesidad de que el vendedor sea titular del bien que se quiere vender. Si esto no fuese así y el comprador perdiera la cosa como resultado del ejercicio de la acción reivindicatoria por parte del verdadero dueño, procedería el saneamiento por evicción. Sin embargo, el interés de proteger al comprador va más allá de los casos en que es desposeído del bien y se debe pensar en sus derechos para los casos en que, sin ser eviccionado, se litigue sobre la venta de cosa ajena.

Ante el silencio del legislador cubano, no queda claro que sea necesaria la titularidad del derecho de propiedad sobre el bien que se pretende transmitir para que la compraventa sea válida. Ello quizás se deba a que la compraventa solo crea obligaciones; por tanto el vendedor puede obligarse a entregar una cosa que es suya o que adquirirá después. No obstante, siguiendo la posición del legislador español, esta situación puede dar origen a soluciones diversas e incluso antagónicas. En algunos casos el acto adolece de nulidad por error (cuando vendedor y comprador desconocen de la ajenidad de la cosa) y en otros es apreciable el dolo (cuando el vendedor sabe que el bien vendido no es suyo y lo oculta al comprador). Una posición más admitida alude la validez de la compraventa atendiendo a la obligatoriedad de los contratos y a la falta de exclusión expresa del

supuesto por parte de la legislación civil<sup>27</sup>. En todo caso lo que no debe perderse de vista es la protección que debe conferírsele al comprador y que no tiene que supeditarse a la agresión de su derecho por parte del verdadero titular del bien.

Dentro de los elementos reales del contrato se encuentran el bien y el precio. La amplitud con que regula el legislador cubano el contrato de compraventa en su artículo 334 permite afirmar que la cosa alrededor de la que se contrata puede ser corpórea o incorpórea. El propio Código Civil regula en sus artículos del 256 al 265 la cesión de créditos y la asunción de deudas; las cuales se pueden verificar a través de un contrato de compraventa, que garantiza la función especulativa del negocio de cesión y alude a un bien incorpóreo.

Cuando se trate de la compraventa de viviendas, esta se rige por disposiciones especiales contenidas en la Ley General de la Vivienda modificada por el Decreto Ley 288 de 2011. Este significó una notable flexibilización de las regulaciones existente previamente al respecto, admitiendo la vivienda como elemento real en el contrato de compraventa entre personas naturales.

En cuanto al precio, convierte la obligación del comprador en una obligación pecuniaria, es ante toda una medida de valor o un medio de pago. “La existencia del dinero es un elemento indispensable en este contrato”<sup>28</sup>. El precio puede estar dado por dinero o cualquier otra forma que lo represente, a saber: cheques, letras de cambio, pagarés u otro título valor. Su función en el contrato es actuar como contraprestación o equivalente de la entrega de la cosa.

“El precio delimita la naturaleza institucional del negocio”<sup>29</sup>. En relación con los requisitos del bien y el precio como elementos reales; según la doctrina, el contrato está ligado con la obligación, de la que se considera fuente principal<sup>30</sup>. Igualmente el Código Civil

---

<sup>27</sup> Cfr. DIEZ PICAZO y GULLÓN, *Sistema de Derecho Civil*, Volumen II, Sexta edición, p. 286.

<sup>28</sup> VALDÉS DÍAZ, *Compendio de Derecho Civil*, p. 370.

<sup>29</sup> PERAL COLLADO, *Obligaciones y Contratos Civiles*, p. 245.

<sup>30</sup> Cfr. DELGADO VERGARA, Teresa, *Derecho de Contratos*, tomo I - *Teoría General del Contrato*, bajo la coordinación de Nancy de la Caridad OJEDA RODRÍGUEZ, Editorial Félix Varela, La Habana, 2003, p. 6; DIEZ-PICAZO,

cubano en su artículo 309 afirma que el contrato crea, modifica o extingue relaciones jurídicas y aunque no es explícito el legislador, debe entenderse que estas son las peculiares relaciones jurídicas obligatorias<sup>31</sup>. El contrato de compraventa, como todo contrato, genera entonces relaciones jurídicas obligatorias; por lo que al bien y al precio, en tanto constituyen el objeto mediato de esas relaciones jurídicas le son exigibles los requisitos del elemento objetivo de las obligaciones; a saber: que sean lícitos, posibles, determinados o determinables y susceptibles de valoración económica.

La admisión de la determinabilidad del objeto mediato, sin que sea necesaria su individualización al momento de la perfección del contrato, hace pensar en el tema de la compraventa de cosa futura como ocurría en Roma. Estas son las cosas que se esperan tener según el curso natural de los acontecimientos, pero que no existen de hecho en el momento de la celebración del contrato (*emptio rei speratae*).

En primer lugar hay que aclarar que a los efectos de la determinación de la prestación, “será considerada determinable o susceptible de determinación, cuando su concreción no dependa de futuras actuaciones de las partes vinculadas por la relación obligatoria. En otro caso, estaríamos frente a obligaciones incompletas o irregularmente constituidas (...)”<sup>32</sup>.

El legislador cubano, a diferencia de su homólogo español, no previo expresamente la posibilidad de concertar la compraventa de cosas futuras<sup>33</sup>. Sin embargo, tampoco prohibió su concertación. Sobre esta base y al amparo de los artículos 53.2 y 54.2 del Código Civil cubano, que regulan la condición y el término suspensivo respectivamente como elementos accidentales del negocio jurídico

---

Luis, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial I*, volumen primero-*Introducción Teoría del Contrato*, 5ª edición, Civitas, Madrid, 1996, pp. 117 y 118; DIEZ-PICAZO, Luis y Antonio GULLÓN, *op. cit.*, p. 29 y 30; LASARTE, Carlos, *Principios de Derecho Civil*, tomo II - *Derecho de Obligaciones*, 11ª edición, Marcial Pons, Madrid, 2007, p. 25.

<sup>31</sup> DELGADO VERGARA, T., *op. cit.*, p. 6.

<sup>32</sup> LASARTE ÁLVAREZ, Carlos, *Principios de Derecho Civil, Tomo II, Derecho de Obligaciones*, Undécima Edición, Editorial Marcial Pons S.A., Madrid, 2007, p.185.

<sup>33</sup> *Vid.* artículo 1271 del Código Civil español.

consideramos que puede ser admitida la perfección de este tipo de contrato. “Cuando la prestación determinable no llega a determinarse, la obligación es nula, ya que la determinación en estos casos hace las veces de condición, y si no llega a producirse la obligación es ineficaz”<sup>34</sup>.

Si la cosa futura no llegara a existir, el vendedor no puede cumplir con la entrega y por tanto el comprador queda exento de pagar el precio. El incumplimiento doloso o culposo significa el incumplimiento de la obligación de entrega, con la consiguiente acción de resarcimiento de daños en favor del comprador.

Cosa distinta es que el comprador se obligue a pagar el precio independientemente de la existencia o no de la cosa. En este caso estaríamos ante un negocio contractual atípico llamado *emptio spei*. El pago del precio no tiene su causa en la entrega de la cosa como en cualquier compraventa.

Los elementos formales se hacen depender de las características específicas que adopte el contrato. Si por voluntad de las partes es necesario cumplir algún requisito para que se entienda que se ha perfeccionado la compraventa<sup>35</sup>, pues entonces el contrato se reputará solemne; sujetando su validez al cumplimiento de ese requisito. Si el bien sobre el que recae la compraventa es un inmueble, entonces tiene el carácter de solemne. En los casos en los que el valor de los bienes objeto de la compraventa exceda los quinientos pesos, se debe hacer constar por escrito el contrato, a tenor del artículo 51 b) del Código Civil cubano. En este sentido se imponen una serie de reflexiones. En primer lugar se puede utilizar documento público o privado, no se es imperativo en relación con eso, únicamente con la necesidad de la forma escrita; por lo que los contratantes tienen la facultad de elegir el tipo de documento en que consignarán su acuerdo de voluntades. Además, la inobservancia de esa exigencia no acarrea la invalidez del contrato, sino su ineficacia frente a terceros; lo cual puede ser solucionado con el ejercicio de la *actio pro forma* del

---

<sup>34</sup> OJEDA RODRÍGUEZ, Nancy de la C. y DELGADO VERGARA, Teresa, *Teoría General de las Obligaciones: comentarios al Código Civil cubano*, Editorial Félix Varela, La Habana, 2003, p. 41.

<sup>35</sup> En virtud del artículo 312 del Código Civil cubano, las partes pueden sujetar la validez de su contrato al cumplimiento de una formalidad.

artículo 313 del Código Civil. Ello confiere al contrato el carácter de formal y no solemne. Por último debemos recordar que el Código civil cubano, cuerpo legislativo que contiene el mentado artículo 51, fue promulgado en el año 1987, cuando la cuantía de quinientos pesos representaba un valor considerable. Sin embargo, en la actualidad esta suma no representa una cuantía alarmante, lo que ha hecho perder la eficacia material de esa disposición. Si no se tipifican ninguna de las situaciones descritas anteriormente estaremos ante un contrato consensual que no requiere formalidades para su perfección.

## **5.- Pactos comunes en el contrato de compraventa**

En virtud del principio de autonomía de la voluntad, nervio del negocio jurídico que en materia contractual se materializa a través del consentimiento, las partes pueden determinar el contenido del contrato e incluir los pactos, cláusulas o convenciones que estimen convenientes. En el Código Civil cubano esto es expresamente permitido según el artículo 312, que reconoce así mismo ciertos límites en lo estipulado por la ley. Al decir de DIEZ PICAZO la autonomía de la voluntad en sede contractual “Significa, por último, la posibilidad de modificar también libremente, en los contratos regulados por la Ley, el contenido legal de estos contratos, sustituyéndolo por otro distinto”.<sup>36</sup> Es decir, el contenido de la autonomía de la voluntad se expresa en la autodecisión y autorregulación. (...) las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, teniendo en cuenta las normas imperativas o prohibitivas que establecen limitaciones al arbitrio de las partes<sup>37</sup>. Amparadas en estos criterios doctrinales y según las regulaciones de diversos ordenamientos jurídicos, las partes son muy dadas a la inclusión de pactos en el contrato de compraventa. Dentro de los más comunes están:

---

<sup>36</sup> DIEZ-PICAZO, L., *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial I*, volumen primero- *Introducción Teoría del Contrato*, 5ª edición, p. 128.

<sup>37</sup> DELGADO VERGARA, T., *Derecho de Contratos...*, p. 8.

*Pacto de reserva de dominio*

Normalmente en la compraventa la transmisión de propiedad o dominio se produce con la entrega de la cosa; sin embargo, mediante el pacto de reserva de dominio, el vendedor sigue siendo dueño de la cosa aún después de entregada, hasta tanto se produzca el pago total del precio pactado. Se suspende la transmisión de la propiedad porque se subordina al cumplimiento total de la contraprestación que está dado por el pago del último plazo. Con este pacto se persigue garantizar al vendedor el cobro del precio que ha sido aplazado. Si no se logra el cobro, el vendedor puede reivindicar la cosa que aún es suya; siendo así más sólida su situación que si tuviese que readquirir la propiedad de una cosa, que desde su entrega hubiese pasado a ser del comprador.

Consideramos que este pacto es perfectamente admisible en las compraventas efectuadas al amparo de la legislación cubana; por cuanto el artículo 312 da amplia cobertura a la autonomía de la voluntad en sede contractual. Además, la lectura íntegra del artículo 206, que regula la transmisión de la posesión, permite concluir que en este tema la *voluntas legislatoris* está encaminada a otorgar valor a los acuerdos entre partes (artículo 206.2 b y c y 206.3). Por otro lado, el contrato de compraventa genera obligaciones bilaterales y en estos casos el sinalagma que une a la prestación con la contraprestación, hace que el incumplimiento total o parcial de una afecte a la otra. En consecuencia, hasta tanto no se pague el precio completo del bien, la adquisición de la propiedad no es enteramente segura. De hecho, “Todo contrato bilateral lleva implícita una condición resolutoria tácita, por la cual el incumplimiento de la obligación de una parte da lugar al nacimiento por tal motivo de la acción resolutoria”<sup>38</sup>.

---

<sup>38</sup> OJEDA RODRÍGUEZ y DELGADO VERGARA, *Teoría General de las Obligaciones: comentarios al Código Civil cubano*, p. 106.

### *Pacto comisorio*

Su objetivo es coactar o presionar al comprador a pagar puntualmente. En él se establece que procede la resolución automática de la compraventa por no pagarse en el tiempo que se había establecido, por tanto no se precisa la intervención del Tribunal para declarar resuelto el contrato de compraventa. Es un pacto para reforzar el cumplimiento de la obligación del comprador de pagar.

En el caso del ordenamiento jurídico cubano su concertación es completamente posible a tenor del artículo 312 del Código Civil que reconoce la autonomía de la voluntad de los contratantes y que se complementa con las regulaciones del artículo 306, que prevé la resolución como causa de extinción de las obligaciones bilaterales ante el incumplimiento de una de las partes. De hecho, doctrinalmente está reconocido que la facultad resolutoria puede ejercitarse extrajudicialmente por el contratante perjudicado, aunque se exige para ello que la contraparte acepte su incumplimiento y admita la resolución. Si no media conformidad entonces es inevitable tener que acudir a la vía judicial<sup>39</sup>, cosa que aquí está anticipadamente resuelta con la concertación del pacto comisorio.

De modo que el pacto comisorio en Cuba no contraviene ninguna de las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. En última instancia su incorporación no hace más que declarar aplicables automáticamente las disposiciones del artículo 306 del Código Civil cubano.

### *Pacto de desistimiento*

Consiste en conceder a una o ambas partes la facultad de que, sin necesidad de conformidad de la otra, pueda volverse atrás con relación a la concertación y ejecución del contrato. Al concertarse brinda, sobre todo al contratante más débil la posibilidad de optar por no ejecutar el contrato cuando sean vulnerados sus derechos. Desde el

---

<sup>39</sup> Cfr. OJEDA RODRÍGUEZ y DELGADO VERGARA, *Teoría General de las Obligaciones: comentarios al Código Civil cubano*, p. 229, DIEZ-PICAZO y GULLÓN, *Sistema de Derecho Civil*, Volumen II, Sexta edición, p. 270.

punto de vista de la protección que se les debe dar a los consumidores, este tipo de pacto tiene un papel esencial frente a las cláusulas abusivas o que impliquen grandes desventajas para ellos. También este pacto puede ser concertado a tenor de la autonomía de la voluntad según el Código Civil cubano. El pacto de retroventa, que se analizará a continuación, puede ser considerado como especie dentro del pacto de desistimiento; cuando este último se concibe en beneficio del vendedor.

### *Pacto de retroventa*

Denominado también como venta a carta de gracia, mediante este pacto se reserva a favor del vendedor, el derecho a recuperar la cosa vendida mediante la devolución del precio y los gastos que haya podido tener el comprador con relación a la cosa. Este pacto coloca al comprador en cierta desventaja, por cuanto aún cuando se encuentre en posesión de la cosa, su derecho puede ser revertido por el vendedor. Claro que este pacto solo procederá en condiciones que las partes hayan expresamente establecido y sólo en esos casos es posible el ejercicio del derecho por parte del vendedor. Este pacto puede ser concertado a tenor del artículo 312 del Código Civil cubano.

### *Arras o señal*

Esta convención implica la entrega de una suma de dinero del comprador al vendedor como garantía del cumplimiento del contrato. Si se incumple, el futuro comprador pierde lo que haya dado; si incumple el vendedor, devuelve el doble de lo que recibió.

En el ordenamiento jurídico cubano, más que un pacto accesorio y exclusivo a la compraventa, las arras son una garantía real y convencional que se puede incluir para reforzar el crédito, cualquiera sea su fuente. Reconocida con el nombre de anticipo, se regula en el artículo 286 correspondiente al Capítulo de “Garantía del cumplimiento de las obligaciones”. Aunque en la doctrina las arras nunca son a cuenta del precio y hay que devolverlas si se cumple lo pactado; el Código Civil cubano en el artículo 286 establece que el anticipo se imputa al precio a pagar.

*Pacto addictio in diem o de mejor comprador*

Consiste en que la venta se repunte ineficaz si el vendedor durante cierto plazo posterior a la celebración de la venta y convenido previamente entre las partes, encuentra otro comprador que ofrece mejores condiciones para él, y el primero no prefiere igualar al segundo.

Las condiciones bajo las que se va a adoptar este pacto, deben quedar suficientemente esclarecidas en el contrato; porque de lo contrario pudiera devenir un grave perjuicio para el comprador. Sin embargo, en virtud del respeto que se le debe tener a la autonomía de la voluntad en sede contractual, es también perfectamente admisible en el caso cubano.

**6.- ¿Compraventa con precio parcialmente en especie, permuta con compensación dineraria o contrato atípico?**

Uno de los temas más debatidos cuando se trata el contrato de compraventa tiene que ver con la naturaleza de las figuras de la compraventa con precio parcialmente en especie y la permuta con compensación dineraria. Vale acotar que el primer supuesto resulta mucho menos frecuente que la permuta con complemento monetario, cuyo fundamento está en la diferencia de valor entre las cosas a intercambiar; lo que exige, en ocasiones, que se entregue una suma de dinero a fin de lograr el equilibrio de las prestaciones. El problema de la tipificación de estas figuras contractuales no es una mera disquisición teórica, en realidad su solución determina el régimen legal aplicable a la situación fáctica que se presente y por tanto los preceptos legales aplicables para la solución de litigios.

En principio, la presencia del dinero no desvirtúa la naturaleza del acto de permuta<sup>40</sup>. Tampoco el pago en especies desmorona la idea de la compraventa. Pero toda vez que en ambos casos hay de un lado un bien y del otro una cantidad de dinero más otro bien, es necesario

---

<sup>40</sup> “*Par principe, la stipulation d’une soulte ne modifie pas la nature du contrat. Vid. ANTONMATTEI Paul-Henry y Jacques RAYNARD, Droit Civil Contrats Spéciaux, 10eme édition, Litec, 2000, p. 200.*”

esclarecer cuándo estamos ante una compraventa con pago en especies y cuándo ante una permuta con compensación. En el Derecho español esta situación se resuelve considerando, en primer lugar, la voluntad de los contratantes; siempre y cuando ello no atente contra la esencia del contrato<sup>41</sup>. “En una compraventa con precio parcialmente en especie, la cosa dada como complemento no puede exceder en valor al precio en sí. Tampoco en la permuta con complemento dinerario puede este ser mayor que el propio bien objeto del contrato”<sup>42</sup>.

ANTONMATTEI y RAYNARD, son del criterio de que en la permuta el complemento dinerario puede ser visto como un precio, y en tal sentido se aplicarán las reglas de la compraventa relativas a este, aunque no se afecte la calificación del contrato<sup>43</sup>.

En relación con este tema nuestro Código Civil es absolutamente omiso. No existe precepto alguno que permita dilucidar si, en primer lugar, la permuta con suplemento dinerario es posible conforme a Derecho y en segundo lugar si es legalmente permitido concertar una compraventa en la que una parte del precio se pague en especies. En consecuencia, no se sabe qué normas aplicar si en la práctica se realizan estos tipos de negocios. En cambio, el Decreto-Ley 288, modificativo de la Ley General de la Vivienda si previó parcialmente esta situación, declarando admisible e incorporando al ordenamiento jurídico cubano, las permutas de viviendas con compensación, a tenor del artículo 69.3 y 4; no así con las compraventas con pago parcial en especies.

Sin embargo, tampoco este instrumento jurídico esclareció si la cantidad de dinero entregada en la permuta puede ser superior al valor del bien permutado con que se yuxtapone o si debe ser obligatoriamente inferior o en todo caso si ello tiene trascendencia para la calificación del acto realizado. Ante el silencio del legislador del Decreto-Ley 288 y lo inespecífico de sus normas en este sentido, teniendo en cuenta la mudez de las disposiciones anteriores (Ley

---

<sup>41</sup> Artículo 1446 del Código Civil español.

<sup>42</sup> DELGADO VERGARA, Teresa, *Una aproximación a la ineficacia de la permuta de viviendas por la existencia de vicios ocultos*. Ponencia presentada en el II Encuentro Internacional de Derecho de Contratos, La Habana, 2003. Formato Word.

<sup>43</sup> Cfr. ANTONMATTEI P. y J. RAYNARD, *op. cit.*, p. 201.

General de la Vivienda y Código Civil cubano) y en consideración a la especialidad de la materia, nos inclinamos a pensar que la sola presencia de una vivienda más una suma de dinero a intercambiar por otra vivienda; es suficiente para reputar al amparo del mentado Decreto-Ley, que estamos ante una permuta con compensación y por tales normas ha de regirse el contrato. La redacción del artículo 70.3 de la Ley General de la Vivienda que legitima el Decreto-Ley 288, no deja margen para la admisión de una compraventa en la que el precio se integre por dinero y otra vivienda (o cualquier otro bien), aún cuando exista voluntad de las partes para ello.

El legislador cubano define con mucha claridad en su artículo 334, que la compraventa se tipifica cuando existe la entrega de un bien y en contraposición un precio en dinero. Por otro lado y a tenor del artículo 367, si a cambio del bien se recibe otro se configura una permuta. De estos preceptos puede colegirse que del primero de los contratos queda excluida la entrega de especies en calidad de precio y en el segundo no procede la presencia de dinero, puesto que este es ante todo una medida de valor y no un bien en sentido estricto. De modo que, con total ceñimiento a las normas, no encuadran en los contratos de compraventa y permuta las aludidas figuras. Una vez más un Decreto-Ley (en este caso el 288 de 28 de octubre de 2011), siendo un instrumento jurídico de menor jerarquía que la Ley; modifica, aunque para mejor, los preceptos de aquella (en este caso la Ley General de la Vivienda y el Código Civil cubano).

Sin embargo, tampoco nos parece que la concertación de las figuras mentadas no sea posible. La legislación no hace referencia expresa a la imposibilidad de que se perfeccione una compraventa en la que parte del precio se pague en especies, o una permuta en la que medie dinero y por ello se impone la máxima de que *permissum videtur in omne, quod non prohibetur*. Ante esta falta de distinción debemos reservarnos interpretaciones restrictivas y evitar limitar la autonomía de la voluntad de las partes. Por tanto, sí creemos que se pueda contratar bajo las figuras abordadas; aunque según la legislación cubana no constituyen contratos típicos, salvo el caso de la permuta de viviendas con compensación. El análisis entonces sería otro: ¿qué normas aplicar a estos casos?

A nuestro juicio y a tono con el legislador cubano, en primer lugar hay que dejar de admitir estas dos figuras con individualidad propia. Ni existe una compraventa con pago en especies, ni una permuta con compensación; porque la ley define con mucha claridad los contratos de compraventa y permuta sin ninguna de esas atipicidades. Sencillamente consideramos que a los efectos del legislador cubano, nos encontramos ante un único supuesto que es un negocio jurídico contractual en el que se intercambia un bien por un precio más otro bien. Si el valor del bien es superior al precio, es lo que la doctrina denomina permuta con compensación dineraria y si por el contrario el precio es mayor que el bien, se trata de compraventa con pago parcial en especies; distinción sólo útil a los efectos doctrinales pero intrascendente para la ley cubana. Según la legislación cubana, en ambos casos estamos ante un contrato atípico de tipo mixto en el que “dentro de un único contrato existen elementos propios de otros tipos de contratos”<sup>44</sup>. Por ende, sería aplicable para la solución de conflictos el artículo 315 del Código Civil cubano que a su vez remite a las normas de los contratos típicos más afines, a saber: compraventa y permuta. Al decir de RAPA ÁLVAREZ, si el valor del bien entregado es superior al dinero dado debe considerarse que estamos ante un contrato de permuta; en el caso contrario debe reputarse una compraventa<sup>45</sup>. Sin embargo, no se trata de que en uno u otro caso estemos ante una permuta o una compraventa, sino que resultarían aplicables las normas de estos contratos típicos, sin desconocer la atipicidad del que en cuestión se observa.

En todo caso son los tribunales los encargados de calificar el contrato y disponer las normas aplicables. Útil para ello resultarían las disposiciones del artículo 52 del Código Civil cubano. Consideramos que en primer lugar se debe atender la regla de interpretación de *voluntas spectanda*, que pondera la autonomía de la voluntad de los contratantes; en segundo lugar la proporción entre la cantidad de dinero dado y el valor del bien que se entrega como parte de la deuda. En aquellos casos en los que el valor del bien sea similar a la suma de dinero, pues habría que atender cual es el objeto del litigio; si lo es el

---

<sup>44</sup> OJEDA RODRÍGUEZ, Nancy de la Caridad, *Derecho de Contratos*, tomo I - *Teoría General del Contrato*, Editorial Félix Varela, La Habana, 2003, p. 126.

<sup>45</sup> Cfr. RAPA ÁLVAREZ, *Manual de Obligaciones y Contratos*, Tomo II, p. 42.

dinero pues regirán las normas de la compraventa y si es el bien se aplicarán las reglas de la permuta.

## 7.- Obligaciones de las partes

Aunque más o menos extensas de un ordenamiento jurídico a otro, en el contrato de compraventa existen para las partes unas ciertas obligaciones que se reconocen en todas las legislaciones, y que tienen sus antecedentes teóricos doctrinales inmediatos en el Derecho Romano, pues en Roma se regularon las obligaciones del vendedor y del comprador, especialmente la del vendedor de prestar evicción y de responder por los vicios ocultos de la cosa.

Para los romanos el vendedor tenía el deber de entregar la cosa. Es decir su obligación consistía en facilitar al comprador el disfrute pacífico y permanente de la cosa, pero no convertirlo en dueño de la misma. En consecuencia no estaba obligado a transferir la propiedad si no la tenía. Esta regla persiguió dar mayores facilidades a la compraventa a fin de que pudieran practicarse no solo por los ciudadanos, sino por los no ciudadanos, y recaer sobre las cosas no romanas. En cambio si estaba obligado el vendedor a *vacuam possessionem tradere*, o sea, a entregar la posesión de la cosa exenta de interdictos. Si la cosa tenía ornamentos y accesorios, estaba obligado a entregarlos, así como también los aumentos que ella hubiere experimentado desde que la venta se concertó hasta el instante de la entrega. Así como entregar los títulos de adquisición cuando fuere necesario, y facilitar los datos e indicar los linderos de los fundos, comunicando las servidumbres favorables al bien vendido, para que no se perdieran y el silencio en este sentido podía hacer que se le obligara a indemnizar el daño causado. Por cuenta del vendedor corrían así mismo los gastos de entrega, aunque es de destacar que no estaba obligado a entregar mientras no se le pague todo el precio salvo pacto en contrario.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Vid. DIHIGO Y LÓPEZ TRIGO, *Derecho Romano.*, p.110.

Asimismo se obligaba el vendedor a conservar la cosa (teoría del riesgo). Desde el momento de la perfección del contrato, el riesgo era para el comprador. El vendedor como deudor de un cuerpo cierto, estaba obligado a conservarlo para poder entregarlo. El caso fortuito, la expropiación forzosa y el delito de un tercero corrían a cargo del comprador y liberaban al deudor del objeto. Si ocurría alguno de estos hechos, él debía entregar lo que quedase de la cosa, y en su caso las acciones que hubieren nacido. Siendo el riesgo de cuenta del comprador, el vendedor conservaba el derecho a percibir el precio íntegro, aun cuando el objeto hubiese desaparecido totalmente<sup>47</sup>.

El vendedor también quedaba obligado a responder ante la evicción, precisamente porque en los primeros tiempos la situación del comprador era desventajosa en el caso de que el vendedor no resultara ser el verdadero propietario de la cosa. En estos casos podía venir el dueño, establecer una acción reivindicatoria y obtener la devolución del objeto, quedándose el comprador sin el bien y sin el precio que había abonado, salvo su derecho de establecer una reclamación contra quien le vendió.

También se obligaba al vendedor a responder por los vicios ocultos, ya que podía ocurrir que la cosa vendida tuviese defectos no apreciables a simple vista, y es necesario recordar que en un principio el comprador no tenía medio de reclamar más que en la venta de fundos.

En nuestro país las obligaciones del vendedor aparecen refrendadas en el artículo 340 del Código Civil cubano. De manera resumida se puede señalar que tales obligaciones comprenden: la conservación del bien hasta su traspaso al comprador; la efectiva entrega del bien a la contraparte y la garantía de la posesión legal y pacífica del bien vendido. Esta última se desdobra en el deber de sanear ya sea por vicios ocultos o por evicción.

Por su parte las obligaciones del comprador se refrendan en el artículo 352 del Código Civil cubano. Aunque se menciona la obligación de pagar los gastos de formalización del contrato; no caben dudas que la principal obligación del comprador en el contrato de

---

<sup>47</sup> *Ídem.*, p.110.

compraventa es el pago del precio y como consecuencia de los fines para los que se contrata; pues también recibir el bien objeto de la venta.

Indiscutiblemente, al tratar el tema de las obligaciones de los contratantes en la compraventa, la mayor atención la exigen las acciones de saneamiento por vicios ocultos y por evicción que aludimos anteriormente. Es por ello que proponemos profundizar en este tema.

### *Saneamiento por vicios ocultos*

La responsabilidad por vicios ocultos solo existía en el Derecho Romano si los contratantes la establecían expresamente por medio de un contrato verbal. Los *curule aediles* (ediles curules) tuvieron que proteger a los compradores de animales y esclavos, que eran con frecuencia víctimas del fraude, y a este efecto a través de sus edictos impusieron a los vendedores la obligación de manifestar los defectos de la cosa; y concedieron a los compradores, para el caso de que no se declarasen, la acción redhibitoria (para la resolución del contrato) y la acción  *quanti minoris*  o  *aestimatoria*  (para obtener una reducción del precio). Estas acciones se hicieron extensivas más tarde a todas las ventas, sin que pueda precisarse con exactitud en qué época sucedió eso<sup>48</sup>.

---

<sup>48</sup> La gran reforma en esta materia fue llevada a cabo por el Edicto de los Ediles Curules. Ellos se vieron obligados a reglamentar los efectos de la compraventa y llevaron a su Edicto dos capítulos, uno referente a la venta de esclavos y el otro a la venta de animales. En virtud de sus normas, el vendedor de un esclavo estaba obligado a anunciar sus defectos y enfermedades, así como a prometer una indemnización por defectos no revelados. Igual obligación había en cuanto a la venta de animales. Llegó un momento en que esta regulación nacida para las ventas en los mercados, se extendió a los contratos que recaían sobre otros objetos. Además el Edicto hacía obligatoria para el vendedor una  *stipulatio duplae* , con lo cual se garantizaba al comprador contra la evicción y los vicios ocultos. Si el vendedor se negaba a hacer esa estipulación, el comprador, dentro de los dos meses, podía ejercitar una acción para que se resolviese el contrato, o dentro de los seis meses una acción para que se le indemnice.  *Vid.* DIHIGO Y LÓPEZ TRIGO, Ernesto,  *op.cit.* , p.112.

La *actio redhibitoria* perseguía la resolución del contrato y se ejercitaba en aquellos casos en que los defectos eran tan importantes que el comprador quería devolver la cosa y que se le reintegrara el precio. Como es lógico solo podía ejercitarse una vez, pues conducía a la rescisión de la compraventa y era necesario ejercitarla dentro de los seis meses útiles.

La *actio quanti minoris* o *aestimatoria* por su parte perseguía la reducción del precio en los casos en que los vicios hallados, si bien no eran suficientes para dar lugar a la rescisión del contrato, sí constituían base bastante para estimar en menos el valor de la cosa vendida. Podía ejercitarse durante un año en diversas ocasiones, cada vez que se descubriese un nuevo vicio.

Resultado de esta herencia romana, la actuación para responder por vicios o defectos ocultos puede encaminarse actualmente hacia el ejercicio de la acción redhibitoria o de la acción *quanti minoris*. La primera persigue devolver las cosas a su estado inicial, con la restitución del bien y el precio; la segunda busca el equilibrio contractual con la adecuación del precio al valor que realmente tenga la cosa.

“Las acciones edilicias se fundan, por disponer así la propia ley, en el hecho mismo de haberse celebrado un contrato de compraventa de una cosa con vicios ocultos; son, por tanto, lo que puede llamarse un efecto natural del contrato (...)”<sup>49</sup>. Es por ello que se ubica el saneamiento por vicios ocultos como elemento natural del negocio jurídico. Son “(...) aquellas consecuencias que se derivan de la misma naturaleza jurídica de un negocio determinado, de modo que las partes no tienen necesidad de hacer de ellas el objeto especial de declaraciones de voluntad, ya que la ley dispone en vez de las mismas partes; la voluntad de éstas es necesaria únicamente para excluirlas”<sup>50</sup>. Como elemento natural del contrato y ante prohibición expresa del Código Civil cubano, obviamente el saneamiento por vicios ocultos puede ser suprimido por acuerdo de los contratantes.

---

<sup>49</sup> MORALES MORENO, Antonio, “El alcance protector de las acciones edilicias”, Anuario de Derecho Civil, Tomo XXXIII, Fascículo III, Julio-Septiembre, 1980, p. 634.

<sup>50</sup> COVIELLO, Nicolás, *Doctrinal General del Derecho Civil*, 4ta. edición italiana, Unión Editorial Hispano – Americana, México D.F., 1938, p. 355.

Constituyen un supuesto de responsabilidad objetiva en nuestro Código Civil. No se necesita haber conocido o no la presencia de los vicios ocultos por parte del vendedor, en cualquier caso es responsable y debe sanear a tenor del artículo 348. Lo que varía en este caso es la amplitud del saneamiento.

Los vicios pueden ser jurídicos, que consisten en una grave limitación del derecho transmitido (el caso de servidumbre no aparente pudiendo acarrear incluso la evicción) o de hecho (si se trata de defectos intrínsecos a la cosa vendida).

Para el ejercicio de la acción de saneamiento por vicios o defectos ocultos, es necesaria la concurrencia de una serie de requisitos en relación con los defectos del bien<sup>51</sup>; a saber:

- Han de ser ocultos o no manifiestos, tal y como lo reconoce el artículo 346.2 del Código Civil cubano. Sobre este particular destaca el pronunciamiento de algunos notarios en la autorización de las compraventas de automóviles y viviendas al amparo de la nueva legislación. Según recomendaciones de las autoridades jurídicas competentes, los notarios en las escrituras que autorizan este tipo de contratos, deben advertir a las partes de sus responsabilidades en relación con los vicios ocultos y también aquellos que estén a la vista al momento de la concertación del contrato. Vale aclarar que, aunque no se trata de orientaciones vinculantes para los notarios, constituyen un punto de partida para la redacción de las escrituras, cuya proforma no existía por no estar admitido en la legislación anterior el contrato que contienen. Esta cuestión, en aras de salvar responsabilidades del fedatario público, contradice en alguna medida las disposiciones del Código Civil cubano y la teoría de la institución tratada.

- Que sean ignorados por el comprador. Ello justifica la regulación del Código Civil vigente en su artículo 351, que establece la posibilidad de excluir el saneamiento por los

---

<sup>51</sup> PÉREZ GALLARDO, Leonardo B., GARCÍA DE BLANK, Jacqueline R. y DELGADO VERGARA, Teresa, “El saneamiento por vicios o defectos ocultos. Disquisiciones en torno a su tratamiento sustantivo y procesal” en PÉREZ GALLARDO *et al.*, *Lecturas de Derecho de Obligaciones y Contratos*, Editorial Félix Varela, La Habana, 2000, p. 159 a 162.

vicios ocultos en las ventas efectuadas en las ferias o subastas públicas o en las mercancías enajenadas como defectuosas de desecho, usadas o en desuso.

- Que perjudiquen la utilidad propia de la cosa y así lo consigna el artículo 347 del Código Civil cubano.

- Que sean anteriores a la venta. Se deduce de la letra del artículo 349.1 del Código Civil y del contexto del resto de los artículos relativos a esta obligación del vendedor.

El artículo 347 del Código Civil vigente ofrece al comprador las opciones para hacer efectivo el saneamiento del vendedor por vicios ocultos; a través del desistimiento o resolución del contrato, abonándosele los gastos que pagó, o por medio de la rebaja de una cantidad proporcional del precio. La primera es conocida como acción redhibitoria y responde a los denominados vicios redhibitorios<sup>52</sup>. La segunda, es la acción estimatoria o *quanti minoris*, implica una compensación económica cuando la cosa adquirida le sea útil a pesar del defecto, pero en cuantía menor del importe del precio pagado por ella.

En relación con estas acciones se discute si cada uno de ellas es exclusiva de los vicios homónimos. La interpretación al respecto no ha sido restrictiva<sup>53</sup>. Del artículo 347 del Código Civil se colige que el legislador pone en manos del comprador la acción redhibitoria y la acción *quanti minoris* siempre que se fundamenten en el hecho de que no se hubiese concertado el contrato de haber conocido la existencia del vicio. El Código Civil cubano prevé que el comprador puede optar por cualquiera de las dos acciones; puede ejercitar una acción de resolución, aunque se trate de un vicio que no hace inútil la cosa totalmente sino que disminuye su valor.

---

<sup>52</sup> Aquel que hace inservible la cosa para el fin a que se le destina.

<sup>53</sup> Cfr., ALBÁCAR LÓPEZ, José Luis, *Código Civil, Doctrina y Jurisprudencia*, Editorial Trivium, p. 80. MALAURIE, Laurent y AYNÈS, Philippe, *Cours de Droit Civil*, 8ème édition, Éditions Cujas, 1994, p. 245 y 246.

## 8.- Distinción entre las acciones resolutoria y redhibitoria

Como se ha dicho la acción redhibitoria es una de las acciones edilicias que puede ejercitar el adquirente de un bien a fin de lograr el saneamiento por los vicios que posea. En este caso se produce una extinción del contrato que exige la restitución de la cosa en las mismas condiciones en que se encontraba al formalizarse el contrato, por lo que no procede en aquellos casos en que se ha constituido un gravamen sobre el bien y este no se puede liberar. En la acción redhibitoria cuando se restituye la cosa, debe ser devuelto el precio y abonados los gastos en los que se incurrió incluyendo los pagos hechos con motivo y en ocasión del negocio<sup>54</sup>.

*“Según la distinción tradicionalmente admitida, la resolución contractual procederá por cumplimiento defectuoso si la cosa entregada no era la contratada, mientras que la garantía por vicios sanciona la entrega de cosa conforme a contrato, pero afecta de un vicio oculto”<sup>55</sup>.*

El Código Civil cubano recoge en su artículo 347 lo relativo a la acción redhibitoria, aunque incurre en la confusión de denominarla resolución. No obstante somos del criterio de que se deben salvar las distancias entre una y otra, pues en sentido técnico jurídico estricto no tienen el mismo efecto no contenido.

Según la legislación civil cubana, la acción resolutoria propiamente dicha opera por incumplimiento en las obligaciones recíprocas y conlleva en cualquier caso indemnización por daños y perjuicios; por su parte la acción redhibitoria no presupone, en principio, tal indemnización, salvo los casos en que el vendedor haya obrado de mala fe, supuesto en que según opiniones doctrinales su responsabilidad debe ser de tal manera agravada; una integración con

---

<sup>54</sup> V.gr. Transporte, impuestos, gastos de entrega.

<sup>55</sup> ESPÍN CÁNOVAS, Diego: “Concurrencia de la acción de saneamiento por vicios ocultos en la compraventa y de las acciones generales de nulidad, resolución, o daños oncontractuales.” Revista General de Legislación y Jurisprudencia, Número 6, Junio, 1967, p. 927-928. Citado por DELGADO VERGARA, *op. ult. cit.* p. 43.

la fórmula general del artículo 306 daría espacio a la indemnización en el caso de la acción redhibitoria. El Código Civil cubano, en posición justamente criticable, adolece de dicho efecto a favor de la acción redhibitoria; pudiendo salvarse tal deficiencia considerando su compatibilidad con la acción indemnizatoria prevista en el artículo 293 para el cumplimiento defectuoso o 294 para el incumplimiento.

Por otra parte, como ha quedado dicho, para que se configure la resolución es necesario un negocio jurídico en el que se identifique una parte cumplidora y otra que no ha cumplido su obligación y en la acción redhibitoria tal incumplimiento no se aprecia. Así, la presencia de vicios o defectos ocultos en el bien no debe conducirnos a pensar que se ha producido un incumplimiento en sentido estricto que conlleva a la resolución y sí al saneamiento, por cuanto no se puede definir cuál es la obligación que se ha incumplido cuando se ha entregado el bien debido pero viciado. La presencia de vicios ocultos no tipifica como un supuesto de incumplimiento contractual y su fundamento descansa en los supuestos de responsabilidad objetiva<sup>56</sup>. No obstante, pudiera pedirse la resolución contractual a tenor de lo dispuesto en el artículo 306 cuando se incumple la obligación de alertar a la contraparte sobre el derecho de terceros o los vicios o defectos ocultos del bien si estos son conocidos, alegando incumplimiento de la obligación establecida en el artículo 340 a del Código Civil cubano. Nótese que en este caso los vicios ocultos tienen que ser conocidos, para que hubiese sido posible alertar sobre ellos. La acción redhibitoria, en cambio, en tanto implica un supuesto de responsabilidad objetiva, opera ante el conocimiento o desconocimiento de los vicios.

Otro elemento distinto entre una y otra acción se aprecia en relación con el plazo de prescripción para su ejercicio. El artículo 117 inciso a) del Código Civil cubano reconoce que el plazo de prescripción que corresponde para reclamar el saneamiento de los bienes muebles vendidos es de seis meses; por tanto, en buena lid, cuando se pretende aplicar la “acción resolutoria” del artículo 347 (redhibitoria en realidad) en relación con un bien mueble, el perjudicado cuenta con un plazo de seis meses para ejercitar su derecho. En cambio, en cuanto al plazo para reclamar el saneamiento

---

<sup>56</sup> Cfr. DELGADO VERGARA, *op. ult. cit.*, p. 43.

de los bienes inmuebles vendidos se impone la utilización del plazo genérico de cinco años que dispone el artículo 114 de la propia ley. Por su parte la acción resolutoria prevista en el artículo 306 no distingue la naturaleza del bien para determinar el plazo de prescripción para el ejercicio de la acción y dada la falta de regulación expresa se acoge al de cinco años que dispone el artículo 114.

### *Saneamiento por evicción*

En los albores del Derecho Romano el vendedor no tenía la obligación de garantizar la evicción al comprador; las partes solían estipular que el vendedor pagaría el doble del precio si se verificara la evicción (*stipulationes duplae*). El uso de estos pactos se extendió de tal forma que la jurisprudencia acabó por aceptar la garantía a título de evicción como una obligación inherente a la naturaleza del contrato. Así, aunque no se hubiera celebrado aquel pacto, el vendedor a través de la *actio empti* podía ser obligado a resarcir todos los daños derivados de la evicción. Sin embargo, siempre se le consideró en el Derecho Romano como un efecto accesorio del contrato y no como una de las consecuencias de su efecto principal.

Evicción deriva del latín *evincere*, que significa vencer. Al decir de POTHIER, en el ámbito del Derecho significa "quitar, arrebatar alguna cosa a alguien en virtud de una sentencia"<sup>57</sup>.

La evicción se define como "el acto que despoja total o parcialmente mediante sentencia firme a un adquirente de la cosa, en virtud de un derecho anterior, contemporáneo o hasta posterior a la venta, que involucra a un tercero que posee un fundamento jurídico superior"<sup>58</sup>. Como consecuencia de esto, surge en la persona del comprador el derecho de pedir el saneamiento o indemnización por daños y perjuicios causados por la evicción.

---

<sup>57</sup> POTHIER *cit. pos.* REZZÓNICO, Luis María, *Estudio de los contratos en nuestro Derecho Civil*, s. ed., s. Ed., Buenos Aires, 1958, p. 214.

<sup>58</sup> CARBALLO DURÁN, Lizette y DELGADO VERGARA, Teresa, "El saneamiento por evicción" en PÉREZ GALLARDO *et al.*, *op. cit.*, p. 182.

Para que prospere el ejercicio de esta acción, deben concurrir una serie de requisitos<sup>59</sup>:

- Que se sufra una perturbación de derechos, reconocido en el artículo 314 del Código Civil cubano.

- Que la perturbación del derecho tenga una causa anterior, contemporánea o posterior a la venta. Para el legislador cubano este requisito se restringe solo a la perturbación que tenga lugar en virtud de un derecho anterior a la venta, en virtud del artículo 341 del Código Civil.

- Que la perturbación del derecho sea actual. No basta con el mero temor a que ase agrada el derecho, sino que es necesaria la agresión misma.

- El comprador tiene que citar de evicción. El artículo 343 del Código Civil cubano exonera al vendedor que no haya sido notificado de la demanda de evicción, por lo que sanciona al comprador que no haya cumplido con el requisito que se expone. Al decir de Vicente RAPA, es precisamente en el proceso de evicción donde el vendedor puede ser parte y alegar razones o pruebas que pudieran atacar la demanda o probar que la cosa vendida le pertenecía<sup>60</sup>.

- La evicción tiene que ser declarada mediante sentencia que se hace firme. Así lo refleja el artículo 341 del Código Civil cubano, *ab initio*. Igualmente el artículo 344 fija que el inicio para ejercicio de la acción de saneamiento por evicción es luego de la firmeza de la sentencia que declare la pérdida total o parcial del bien.

- Que el comprador sea privado total o parcialmente de la cosa. El artículo 344 *in fine* del Código Civil declara la procedencia del saneamiento ante la evicción total o parcial.

---

<sup>59</sup> *Idem.*, p. 185 a 194.

<sup>60</sup> *Vid.* RAPA ÁLVAREZ, Vicente, *Manual de Obligaciones y Contratos*, Facultad de Derecho, Universidad de La Habana, La Habana, 1991.

Desde los tiempos de Roma se considera la garantía por evicción como un elemento natural del contrato de compraventa. Sobre esta base se presume su existencia en todo contrato de este tipo, sin necesidad de una cláusula contractual que establezca la responsabilidad del vendedor.

Contradictoriamente el artículo 343 prohíbe expresamente todo pacto que exima al vendedor de su obligación de sanear. Esta regulación es contraria a la propia naturaleza de la institución y al principio de autonomía de la voluntad que rige las relaciones contractuales y que consagra el Código Civil cubano en su artículo 312. No obstante, la renuncia posterior al derecho de saneamiento es perfectamente posible en virtud del artículo 5 del mentado texto.

En cuanto al término para el ejercicio de la acción el artículo 116 inciso b) del Código Civil cubano, regula que prescriben al año las acciones derivadas de resolución firme. Consideramos que en este supuesto encuadra la acción de saneamiento por evicción, en tanto ésta sólo puede ejercitarse cuando se haga firme la resolución judicial que decreta la evicción.

## **9.- A manera de ejemplo, supuestos de la práctica jurídica**

En el Anexo 1 se reproduce una sentencia del la Sala de lo Civil, Administrativo y Laboral del Tribunal Provincial de Pinar del Río en la que se interesa la resolución de un contrato verbal de compraventa de bienes muebles por la presencia de vicios y defectos ocultos. En dicho supuesto el tribunal consideró declarar con lugar en parte la demanda y estimó resuelto el contrato de compraventa con la debida devolución de las prestaciones, mas no dispuso el resarcimiento de la suma de dinero correspondiente a la inversión realizada para suministrar el material suficiente para la reparación del bien, una vez que este comenzó a presentar dificultades. El fundamento legal para tal decisión lo encontró el citado foro en el artículo 347 del Código Civil cubano en la llamada acción resolutoria por la existencia de vicios y defectos ocultos en el bien objeto del

contrato de compraventa que, como quedó sentado *supra*<sup>61</sup>, es realmente acción redhibitoria.

A nuestro juicio y partiendo del supuesto de hecho en cuestión, hubiese sido muy atinada la posición del letrado que representaba a la parte actora si hubiese hecho la solicitud de anulabilidad o nulidad relativa del negocio jurídico contractual, en virtud de la presencia de un vicio de la voluntad como lo es el fraude.<sup>62</sup>El fraude o dolo, según la clasificación doctrinal, existe cuando una persona se vale de engaños para obtener de otra una manifestación de voluntad que perfecciona un negocio jurídico y que de otra manera no hubiese podido obtener. Según la descripción de los hechos por parte de la demandante y como finalmente resultó probado para el tribunal, los vendedores consintieron en construir un juego de muebles con materiales de óptima calidad que incluía madera dura (cedro), vynil y espuma adquiridos en las tiendas de divisas, lo que influyó decisivamente en la decisión de contratar de la contraparte y que la llevaron a aceptar el negocio; cuando realmente utilizaron pino del país y además no ilustraron a su cliente sobre la utilización de otros materiales como cajas de papel y ligas de goma. En este caso estamos ante un supuesto típico de fraude a raíz de un comportamiento positivo en que se infunde una falsa creencia por una de las partes a la otra a fin de que la mentira sea idónea para inducir a la contraparte a consentir; se asegura que el bien tiene cualidades que realmente no posee. Consideramos que lo que verdaderamente ha operado en este supuesto es un caso de nulidad relativa por vicios de la voluntad y no la presencia de vicios o defectos ocultos que conllevan al saneamiento. El saneamiento opera cuando se ha entregado la cosa debida pero que adolece de un vicio, existe identidad en el objeto del negocio y la prestación realizada aunque esta esté defectuosa. En el caso que se nos presenta no existe tal identidad, pues la parte recibió un bien con cualidades totalmente diferentes a las que él deseaba que tuviera y al que según la apreciación de la realidad que le hizo tener el vendedor, tenía certeza de que iba a recibir y sólo con el transcurso del tiempo descubre el error al que fue inducido por su contraparte.

---

<sup>61</sup> Ver *supra* epígrafe 6.1.1.

<sup>62</sup> *Cfr.* Artículos 69, 71 y 73 del Código Civil cubano.

Al hablar conjuntamente de anulabilidad y resolución se impone hacer referencia a la compatibilidad de ambas acciones. La posición doctrinal en este sentido varía de una legislación a otra; así la doctrina alemana da preferencia a la anulabilidad, mientras que la suiza y la francesa admiten la posibilidad de elección y la jurisprudencia española enarbola la compatibilidad de ambas acciones. La legislación cubana no contiene precepto alguno que se pronuncie sobre la incompatibilidad de ambas acciones, no obstante la inclinación es hacia el ejercicio de las acciones edilicias preferentemente<sup>63</sup>. Las razones fundamentales que avalan esta posición son el plazo de prescripción más amplio de las acciones edilicias en el caso de los bienes inmuebles (5 años) y no es este el caso y las dificultades que imponen la prueba de lo decisivo de la concurrencia del vicio de la voluntad para la concertación del contrato, cosa que en el supuesto de hecho de la sentencia objeto de estudio no es arto complicado por las notables ventajas del cedro sobre el pino del país y los otras peculiaridades del caso.

Nos inclinamos por la posición de haber pedido la anulabilidad y no la resolución por vicios ocultos porque a diferencia de esta última, el contenido de la primera se extiende, además de a la restitución del dinero entregado, a la indemnización por daños y perjuicios, cosa que no se pudo obtener en el caso en cuestión.

Otro caso, conocido también por la Sala de lo Civil del Tribunal Provincial de Pinar del Río, trata el supuesto en el que se mezclan igualmente los conceptos de resolución por incumplimiento y por vicios ocultos<sup>64</sup>. En este litigio la parte actora pide la resolución del contrato de compraventa de un video VHS, amparado en que el equipo presentó en el plazo previamente acordado por las partes, problemas que lo hicieron totalmente impropio para su uso. Ante el examen del mentado video por parte del vendedor a instancias del comprador, se encontró desperfecto en los cabezales que hizo presumir a este último la presencia de vicios o defectos ocultos al momento de la venta. El vendedor por su parte alega que esto es consecuencia del uso excesivo y desmedido del equipo. Vale añadir que en este contrato las partes acordaron que si dentro del plazo de

---

<sup>63</sup> Cfr. DELGADO VERGARA, Teresa: *Op. Cit*, p. 38.

<sup>64</sup> Anexo 2.

tres meses luego de perfeccionada la compraventa, el video VHS presentaba algún problema, el contrato sería automáticamente resuelto. Esta cláusula puede ser interpretada como la disposición de la elección automática de la acción redhibitoria en caso de que se detectaran vicios o defectos ocultos en el bien.

Luego de practicadas y valoradas las pruebas, dentro de las que se encontró la pericial, el Tribunal estimó que efectivamente era procedente la resolución contractual al amparo de los artículos 312 y 306 del Código Civil cubano. Evidentemente el artículo 312 respalda la validez de la cláusula contractual previamente citada, lo que no nos queda claro es el incumplimiento detectado por el Tribunal y que hizo fundamentar el fallo en el artículo 306. Como resultado del proceso no quedó probado que el vendedor conociera de antemano el desperfecto de los cabezales en el equipo, por lo que no le sería imputable el incumplimiento de la obligación prevista en el artículo 340 a) del Código Civil.

En todo caso sí se demostró que los cabezales no pudieron dañarse en el tiempo de uso por el comprador, por lo que al momento de la venta ya estaban en mal estado. Esto hace que se pueda declarar la existencia de vicios o defectos ocultos al momento de la ejecución del contrato y la procedencia de la acción redhibitoria sin necesidad de demostrar que el comprador conocía o no de este particular. De tal suerte, somos del criterio de que el Tribunal debió efectivamente acoger la resolución contractual al amparo del artículo 312 pero en relación con el 347 y no con el 306 del Código Civil. De manera que, a juicio nuestro, el foro actuante incurre en la confusión de apreciar la resolución por incumplimiento cuando estamos ante un caso de resolución por vicios o defectos ocultos del bien vendido.

De manera muy simple ha quedado aquí demostrado como los supuestos de hecho en los que son aplicables las acciones edilicias en los contratos de compraventa son muy confusos y dados a disímiles interpretaciones y asimilaciones a otras figuras jurídicas. De cualquier manera el conocimiento profundo de estas instituciones podrá contribuir a su mejor aplicación y al logro de la mayor cantidad de beneficios a favor de quien resulte legitimado para su ejercicio.

**ANEXO 1**

SENTENCIA NUMERO XXXXXXXXX

**J U E C E S**

XXXXXXX  
XXXXXXX  
XXXXXXX  
XXXXXXX  
XXXXXXX

Resolución de Contrato Verbal de Compraventa de Bienes Muebles, establecido por XXXXXXXX, cubana, mayor de edad, casada, técnica de XXXXXXXX y vecina de XXXXXXXX, Pinar del Río, representada por el Licenciado XXXXXXXX, contra XXXXXXXX, cubano, mayor de edad, casado, carpintero y vecino de XXXXXXXX, Pinar del Río, y contra XXXXXXXX, cubano, mayor de edad, casado, carpintero y vecino de XXXXXXXX, Pinar del Río, representados ambos por la Licenciada XXXXXXXX; teniendo por objeto el proceso se resuelva el aludido contrato.

-----

RESULTANDO: Que la pretensión concreta deducida por la promovente XXXXXXXX, consiste en que se resuelva el contrato verbal de compraventa de bienes muebles concertado entre las partes y se condene a los demandados XXXXXXXX e XXXXXXXX a que mancomunadamente, procedan a recoger el Juego de Sala integrado por un sofá y dos butacones forrados de vynil jaspeado en rojo de diferentes matices y devuelvan a la misma la suma de diez mil trescientos setenta y cinco pesos, moneda nacional, sustentándose en que en el mes de enero de dos mil seis, con el conocimiento de que el demandado XXXXXXXX, se dedicaba a la fabricación de muebles para sala, se dirigió al lugar donde el mismo realiza dichas labores, interesándose por ese trabajo y luego de revisar un catálogo del que los demandados disponían escoge el juego de sala antes mencionado, acordándose por ello un pago por la suma de cuatrocientos dólares, que en la conversión a moneda nacional totalizaban, diez mil pesos, que los muebles en cuestión le fueron entregados en la primera quincena de febrero de dos mil seis, pagándose los mismos, que aproximadamente mes y medio después de haberse iniciado su uso, comienzan los mismos a presentar problemas constructivos, especialmente en las uniones de los brazos con el respaldo,

originándose una separación entre el vinyl y la esponja utilizada como relleno, de manera tal que la madera que los conforma podía verse, se descolgó el vinyl o recubrimiento de la parte inferior o asiento, del sofá, al realizarse costuras en dicha zona, para unir las piezas que conforman esa parte, lo que provocó que con el peso de las personas, se ocasionaran roturas, de ese tipo, que ante esta situación concurrió en varias oportunidades a la vivienda de XXXXXXXX, para que este visitara su inmueble y cosiera la parte afectada, lo que verificó el demandado, quien procedió a su vez a remediar el corrimiento de las esponjas o relleno utilizado, para que no se advirtiera la madera, que al poco tiempo el vinyl de la parte inferior del sofá se raja y se desclava una de las patas, por lo que vuelve a solicitar al propio demandado que se persone en su vivienda, lo que el mismo verifica a los dos meses y al observar la situación le solicita dos metros de vinyl del color utilizado, que él conocía que ella guardaba para otro trabajo que proyectaba realizar, que tenía un valor de quince dólares y que en la conversión totalizaban trescientos setenta y cinco pesos moneda nacional, que al realizarse las labores de reparación requeridas en esa oportunidad y proceder al desarme parcial del sofá quedaron al descubierto los materiales utilizados en la fabricación de dichos muebles, advirtiéndose madera de mala calidad, (pino verde), así como cajas de cartón empleadas como soporte de los laterales y para la contención del vinyl, que en esa oportunidad que fue aproximadamente en veintisiete o veintiocho de diciembre volvió a revestir el sofá, clavó la pata y se marchó del lugar y el día treinta y uno del propio mes y año al sentarse ella en el sofá, siente como si algo se hubiese partido en el interior, provocando una sensible deformación en el mismo, así como inconvenientes al ser utilizado en esas condiciones, ya que al sentarse se llegaba hasta la madera, que nuevamente realizó varias gestiones con el demandado para resolver el problema, enterándose a propósito de ello que el negocio de los muebles era compartido y que cuando en definitiva les expresa que era preciso que recogieran los muebles y le devolvieran el dinero que había pagado, en virtud de que los mismos no fueron confeccionados con los materiales de óptima calidad, que le comentaron, aquellos le refieren que solo le habían dado garantía de reparación o arreglo de los muebles.-----

RESULTANDO: Que admitida la demanda se emplazó a los demandados, los que se personaron representados por la Licenciada XXXXXXXX, quien contestó oponiéndose, alegando que el material utilizado en los muebles, fue escogido por la promovente, entre varias opciones que ellos les plantearon, que incluso ese trabajo está valorado

en cuatrocientos cincuenta dólares y por acuerdo entre las partes se le dejó en cuatrocientos pesos, que los muebles en cuestión le fueron llevados a la contraparte al atardecer y fueron revisados por toda la familia, que la separación entre el vynil y la esponja utilizada, no es un problema constructivo, dado que ese tipo de muebles como los de fabrica, tiene los brazos de liga y según el peso que se le coloque se separa, pero instantáneamente vuelve a su lugar , tal y como fue ideado por el fabricante, que a partir de una costura que ellos le venían realizando al mueble y por lo antes expuesto es por lo que el mueble se descosió a los tres meses de uso, que por ello sugirieron a la demandante que cosiera ese forro y que luego cuando se deteriorara con el paso del tiempo ellos le cambiarían el forro, que ello se verificó sin cobro alguno, por estar incluido en la garantía, que no es cierto que se haya desclavado una pata del mueble, porque para ello habría que zafar una pieza que une al mueble entero y ese acto nunca se realizó, señalan además que desde que el cliente concurre a solicitar estos trabajos, todos están conscientes de que el mueble se confecciona de pino y que el resto de los materiales se adquiere en las tiendas por divisas y de que se le colocan cajas de cartón para que no tenga vacíos que puedan romper el material, que en este modelo la tabla de esqueleto de cojín es indispensable para el mueble, para poder tapizarlo, que en su caso, por la experiencia acumulada, confeccionan la estructura del mueble por independiente, y el cartón es para darle mayor fortaleza al mismo, así como una textura lisa, uniforme; destaca así mismo que no se hace un solo mueble, pues el trabajo es en serie, de ahí que todas las piezas se cortan al por mayor y por donde sale uno salen las demás; que desde las conversaciones preliminares al negocio las partes convinieron sus derechos y obligaciones, perfeccionando el contrato en tal sentido, incluyendo la garantía que solo está dirigida a la mano de obra (rotura de la estructura de madera, rotura de alguna liga, se descosa, se afloje el mueble o el pino se pique) sin que respondan por los materiales empleados en tanto ello fue convenido previamente; alega finalmente que en el caso está presente uno de los principios que informan la materia contractual, es decir el de la intangibilidad contractual, o sea la fuerza vinculante de los contratos que obliga a que los mismos sean cumplidos y respetados en los términos acordados, sin que en el presente caso hallan existido engaños ni vicios ocultos. -----

**RESULTANDO:** Que conferido el trámite de réplica fue evacuado por la actora, ratificando el contenido de su escrito promocional, reiterando

que siempre se le aseguró que los materiales utilizados incluido la madera poseían una excelente calidad, lo que no fue así, y que los defectos que presentan los muebles están relacionados con una deficiente confección de los mismos unido a la mala elección al escogerse los materiales para utilizar, de lo que deben responder los demandados; y conferido el trámite de dúplica fue igualmente evacuado por los demandados quienes ratificaron íntegramente lo alegado en su escrito de contestación; y abierto el proceso a prueba fue propuesta por la promovente, reconocimiento judicial asistido de peritos y testifical, proponiendo por su parte los demandados, documental, reconocimiento judicial y testifical, todas las que se admitieron y practicaron, e instruidas las partes del derecho que les confiere el artículo trescientos cincuenta y cinco de la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico, fue solicitada vista por la demandante, en la que las partes expusieron lo que estimaron conveniente a sus derechos quedando en dicho acto concluso el proceso para dictar sentencia.-----

-----  
RESULTANDO: Que en la sustanciación del presente asunto se han observado y cumplido las prescripciones legales.

-----  
SIENDO PONENTE LA JUEZA XXXXXXXX, -----  
-----

CONSIDERANDO: Que del minucioso examen del resultado de las pruebas practicadas en el proceso, valoradas conforme a las reglas y principios determinantes de su eficacia se concluye que ha quedado demostrado que en el mes de enero del año dos mil seis, la demandante XXXXXXXX, concertó con el demandado XXXXXXXX la confección de un juego de muebles de sala, compuesto por un sofá y dos butacas, tapizado en vynil jaspeado en rojo, fijando como precio del mismo el de cuatrocientos pesos en moneda libremente convertible, que representan diez mil pesos, moneda nacional, conociendo posteriormente la actora que el también demandado XXXXXXXX participaba con XXXXXXXX en el aludido negocio de confección y venta de los mentados muebles, habiéndosele garantizado a la señora XXXXXXXX que en la referida fabricación se utilizarían materiales de óptima calidad, esto es, madera dura (cedro), espuma y vynil adquiridos

en las tiendas comercializadoras en divisas, cuestiones que la conllevaron a aceptar el negocio, sin que los demandados hubieren podido demostrar lo alegado en su escrito de oposición a la demanda, en cuanto a que desde un inicio le hicieron saber a la demandante que en el interior o partes no visibles de los muebles utilizaban pino del país, cartón de cajas protectoras (de papel) debajo de los brazos y ligas de goma, ya que los mismos no probaron tal hecho, tal y como los obliga el artículo doscientos cuarenta y cuatro de la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico, limitándose a proponer como testigos a varias personas que también han adquirido muebles confeccionados por ellos, los que si bien aseguraron que en su caso sí se les refirieron todas las características de los muebles, ni uno solo pudo asegurar que se hubiere hecho lo mismo con la actora, amén de que tampoco vieron los muebles de ella; hecho que tampoco se prueba con el reconocimiento judicial propuesto por los mismos a fin de que se apreciaran otros juegos de sala fabricados por ellos de similar forma, en tanto esos no son objeto de litis.-----

-----  
**CONSIDERANDO:** Que probado quedó con la testifical propuesta por la promovente que luego de transcurrir algo más de un mes, el referido juego de sala adquirido por compraventa a los demandados comenzó a presentar desperfectos tales como separación entre el vinyl y la esponja en las uniones de los brazos con el respaldo, descosiéndose el vinyl del cojín del sofá, razones que motivaron a XXXXXXXX a requerir al vendedor sobre dichos particulares, encargándose XXXXXXXX de concurrir al domicilio de ella para reparar los mismos, no obstante lo cual, transcurridos unos meses más comienzan a advertirse nuevos defectos, pues el vinyl del cojín se rajó y se desclavó una de las patas del sofá, por lo que nuevamente se requiere a los fabricantes, siendo necesario en esta ocasión cambiar el vinyl del cojín, el que es suministrado por la propia actora, la que guardaba dos metros del mismo tipo de material, que posee un valor de quince pesos en moneda libremente convertible, equivalente a trescientos setenta y cinco pesos, moneda nacional, clavándose nuevamente la pata del sofá, lo que fue apreciado en el reconocimiento judicial practicado a propuesta de la actora, quien conoce en ese momento de las características de los materiales utilizados en el interior de los muebles, pero que además, pasados solo unos días de la nueva reparación, percibe al sentarse como si algo se partiera en el interior del sofá, comenzando a sentirse la madera interior, cuestiones que igualmente se

apreciaron en el reconocimiento judicial que asistido de un perito con basta experiencia en la actividad de carpintería, realizó el Tribunal, en tanto se observó una de las ligas interiores partida, así como que al sentarse en el mueble se sentía la madera de la armazón interna, constatándose asimismo el corrimiento de las esponjas y hasta la madera expuesta en algunos lugares, irregularidades en la parte superior del respaldo del sofá y también la utilización de clavos no idóneos, pues las cabezas de los mismos sobresalen en la parte posterior de las butacas, afirmando el perito que debieron utilizarse puntillas embutibles o de media cabeza, considerando además luego de apreciar los demás juegos de muebles, que la mano de obra en cuanto al tapizado es de inferior calidad en los que son objeto de litis y que la utilización de los materiales del interior de los muebles ha coadyuvado a que se vayan presentando los desperfectos apuntados, los que han quedado probados y que no se desvirtúan con el hecho de que varias personas hayan referido al deponer como testigos que los suyos no han tenido problema alguno, pues sabido es, incluso por las máximas de la experiencia, que hasta los muebles, artículos y bienes en sentido general de producción industrial, pueden tener calidad diferente, y en razón de ello es que se prevén las cláusulas de garantías y reparaciones.-----

-----

CONSIDERANDO: Que la situación antes narrada motivó a la promovente a solicitar la resolución del contrato de compraventa que amparado en los artículos trescientos treinta y cuatro y siguientes del Código Civil vigente, realizara con los demandados, en tanto es obligación del vendedor el saneamiento al comprador por vicios o defectos del bien vendido, pero como en este caso, los vicios o defectos disminuyen sensiblemente la utilidad del juego de sala adquirido, haciéndolo del todo impropio para el uso al que se le destina, por los reiterados inconvenientes y desperfectos que en tan poco tiempo ha venido presentando, aun cuando se han ido reparando, situación que no está en correspondencia con la utilidad y destino para el que están concebidos, ni con el precio pagado por los mismos, es que procede la resolución en consonancia con lo estipulado en el artículo trescientos cuarenta y siete del referido texto legal; sin que sea procedente disponer el resarcimiento de los trescientos setenta y cinco pesos que vale el vinyl suministrado por la demandante para forrar por segunda vez el cojín del sofá ante la rajadura del primero, puesto que fue ella misma la que escogió el vinyl con que serían tapizados sus muebles y comprado

en la tienda de recaudación de divisas, lo que por ello no es imputable a los demandados; razones todas por las que resulta procedente disponer como se dirá; sin costas.-

FALLAMOS: Declarando CON LUGAR EN PARTE la presente demanda en proceso ordinario establecida por XXXXXXXX, contra XXXXXXXX y contra XXXXXXXX, cuya oposición se desestima y en consecuencia se declara resuelto el contrato de compraventa efectuado entre los contendientes y condenamos a dichos demandados a que mancomunadamente devuelvan a la demandante los cuatrocientos pesos en moneda libremente convertible o su equivalente en moneda nacional ascendente a diez mil pesos, así como a recoger el juego de sala compuesto de un sofá y dos butacas tapizados con vynil rojo jaspeado que se encuentran en poder de la promovente; sin costas.-----

-----  
Notifíquese esta sentencia a las partes y una vez firme, archívese el expediente, previas las anotaciones correspondientes.-----

-----  
ASI POR ESTA, NUESTRA SENTENCIA, LO PRONUNCIAMOS,  
MANDAMOS Y FIRMAMOS.-----  
-----

**Anexo 2**

SENTENCIA NUMERO XXXXXXXXX

J U E C E S

XXXXXXX

XXXXXXX

XXXXXXX

En la ciudad de Pinar del Río, a los trece días del mes de mayo de dos mil siete.-----

-----  
VISTOS por la Sala de lo Civil, Administrativo y Laboral del Tribunal Provincial Popular de Pinar del Río, los autos del proceso ordinario número veintiocho de dos mil seis sobre Cobro de Pesos, establecido por XXXXXXXX, cubano, mayor de edad, obrero y vecino de XXXXXXXX, San Luis, representada por el Licenciado XXXXXXXX, contra XXXXXXXX, cubano, mayor de edad, y vecino de XXXXXXXX, San Luis, representado por el Licenciado XXXXXXXX; teniendo por objeto el proceso se condene al demandado a restituir al actor la suma de cuatro mil pesos moneda nacional. -----

RESULTANDO: Que la pretensión concreta deducida por el promovente consiste en que se resuelva el contrato de compraventa efectuada con el demandado condenándose a este a restituir la suma de cuatro mil pesos moneda nacional y en su caso le devolverá el equipo de video VHS, marca Toshiba, modelo M cuatrocientos cincuenta y cuatro, de cuatro cabezales; alegando como cuestiones de hecho, entre otras cosas, que en doce de noviembre del pasado año dos mil cinco, el demandado y su hijo fueron hasta su domicilio con el objetivo de venderle el mencionado equipo, asegurándole que estaba en perfectas condiciones técnicas, que el video fue instalado y se veía bien, acordando como precio de la venta la suma de cuatro mil quinientos pesos, moneda nacional, concordando ambos en que si en el período de tres meses el equipo se veía mal, resolverían el negocio; que al transcurrir un mes, y en la oportunidad en que el demandado fue a cobrar los últimos quinientos pesos de la suma total acordada, se le indicó que el video ya no se veía bien como se le había dado a conocer

una semana antes, sino que no se veía nada, y al abrirlo XXXXXXXX expresó que tenía una chispa gasta por lo que el problema era de ellos, por lo que su hija le expresó que si se trataba de un problema de manipulación de ellos responderían, pero si era un problema mecánico anterior tenía él que hacerse responsable; que al llevar el equipo a un especialista el mismo refirió que no se veía porque las cabezas eran viejas y estaban desgastadas, por lo que decidió resolver el contrato tal y como se había pactado.

RESULTANDO: Que admitida la demanda se emplazó al demandado, el que se personó representado por el Licenciado XXXXXXXX, el que contestó oponiéndose, alegando que la compraventa se efectuó a principios de octubre del dos mil cinco, encontrándose el equipo en perfecto estado técnico, siendo clara y nítida la imagen, tal y como fue comprobado por el propio hijo del actor, quien intervino diligentemente en lo concerniente a la comprobación de la calidad, de la que además estaba seguro su representado, siendo por ello que le da un período de garantía; que fue luego de varios meses y después de un uso indiscriminado del equipo, en una oportunidad en que concurrió a casa del actor a recoger una parte del precio acordado, al observar las condiciones en que el video era manipulado, le comunica al promoverte que retiraba la garantía o período de prueba que antes había dado, señala que en esa oportunidad el video estaba bloqueado por lo que tuvo que desconectarlo, aunque continuó viéndose bien; que fue pasado un mes cuando solo restaba por recibir los últimos quinientos pesos que observa que el video tenía la chispa gastada, o sea un desperfecto en el cabezal que puede estar dado por un uso excesivo del equipo, no siendo trascendental la data del mismo, sino la forma de utilizarlo, por lo que no hay vicio oculto alguno y tal desperfecto sobrevino con posterioridad a la compraventa, lo que no le es imputable.-----

RESULTANDO: Que conferido el trámite de réplica fue evacuado por el actor, ratificando el contenido de su escrito promocional, reiterando que las condiciones y términos en que se realizó el contrato fueron aceptadas por ambas partes y nunca fueron modificadas como refiere el demandado, no siendo el uso durante un mes lo que destruyó un equipo tan fuerte según él mismo; y conferido el trámite de dúplica no fue evacuado por lo que se abrió a prueba el proceso proponiendo el demandante documental, pericial y testifical,

proponiendo por su parte el demandado solo testifical, todas las que se admitieron y practicaron e instruida las partes del derecho que les confiere el artículo trescientos cincuenta y cinco de la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo y Laboral, no fue solicitada la vista por lo que se declaró el proceso concluso para sentencia.-----  
-----

RESULTANDO: Que en la sustanciación del presente asunto se han observado y cumplido las prescripciones legales. -----  
-----

SIENDO PONENTE LA JUEZA XXXXXXXX, -----  
-----

CONSIDERANDO: Que del minucioso examen del resultado de las pruebas practicadas en el proceso, valoradas conforme a las reglas y principios determinantes de su eficacia se concluye que ha quedado demostrado que a principios de noviembre del pasado año el demandado XXXXXX y el promovente XXXXXX convienen en efectuar la compraventa de un video VHS, marca Toshiba, modelo cuatrocientos cincuenta y cuatro, de cuatro cabezales, propiedad del primero, fijando como precio de la venta la suma de cuatro mil quinientos pesos moneda nacional los que serían pagados en varios plazos, estableciendo como cláusula del negocio que si dentro del término de tres meses después de realizado el negocio, el equipo se veía mal, resolverían el contrato, dando fe de ello las personas que en el acto se encontraban presentes y que depusieron como testigos en el proceso, además de que ello fue aceptado por el propio demandado en su escrito de contestación, por lo que habiéndose comprobado de la pericial practicada y que estuvo a cargo de un especialista de vasta experiencia en la actividad electrónica, que el video en cuestión presenta desgaste en sus cabezales, lo que está motivado al tiempo de explotación del mismo y que tal defecto no es posible determinar sin el efecto característico que produce en la imagen, por lo que habiéndose aceptado también por XXXXXX que tal desperfecto se puso de manifiesto dentro del término acordado en la cláusula establecida al aludido negocio, en consonancia con lo dispuesto en el artículo trescientos doce del Código Civil vigente, es forzoso concluir que está facultado el demandante para solicitar la resolución del contrato, devolviéndole el video a su dueño, el que a su vez le hará entrega de los cuatro mil pesos que ya había

recibido como parte del precio acordado, tal y como prevé el artículo trescientos seis del propio texto legal, debiendo en consecuencia desestimarse lo depuesto por los testigos examinados a propuesta de dicho demandado en tanto sus dichos se contraponen con el resultado del resto de las pruebas practicadas, siendo desatinado además estimar como válido lo argüido por el demandado en el sentido de que decidió dejar sin efecto lo acordado con el actor en cuanto a lo aludida cláusula, ya que una vez impuesta es de obligatorio cumplimiento para las partes y para revocarse necesita también el consenso de las mismas, lo que no se demostró que ocurriera en el presente caso y visto así es procedente disponer como se dirá; sin costas.-----  
-----

FALLAMOS: Declarando CON LUGAR la presente demanda en proceso ordinario establecida por XXXXXXXX, contra XXXXXXXX, cuya oposición se desestima y en consecuencia se declara resuelto el contrato de compraventa efectuado entre las partes, quedando obligado el demandado a restituir al actor la suma de cuatro mil pesos moneda nacional y este a devolverle el video VHS, marca Toshiba, modelo M cuatrocientos cincuenta y cuatro; sin costas.-----

Notifíquese esta sentencia a las partes y una vez firme, archívese el expediente, previas las anotaciones correspondientes.-----  
-----

ASI POR ESTA, NUESTRA SENTENCIA, LO PRONUNCIAMOS,  
MANDAMOS Y FIRMAMOS.-----  
-----

## 10.- Bibliografía

- ADAME GOGDARD, Jorge, *Libro XVIII del Digesto (Sobre la Compraventa)*, Editorial Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, México, 1993.

- ALBÁCAR LÓPEZ, José Luis, *Código Civil, Doctrina y Jurisprudencia*, Editorial Trivium.

- ALBALADEJO, Manuel, *Compendio de Derecho Civil*, Duodécima edición, Editorial Edisofer SL., España, 2004.

- ANTONMATTEI Paul-Henry y Jacques RAYNARD, *Droit Civil Contrats Spéciaux*, 10eme édition, Litec, 2000.

- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo *et. al.*, *Manual de Derechos Civiles, Derechos Reales*, Editorial Bercal S.A., Madrid, 2005.

- COVIELLO, Nicolás, *Doctrinal General del Derecho Civil*, 4ta. edición italiana, Unión Editorial Hispano – Americana, México D.F., 1938.

- DELGADO VERGARA, Teresa, *Una aproximación a la ineficacia de la permuta de viviendas por la existencia de vicios ocultos*. Ponencia presentada en el II Encuentro Internacional de Derecho de Contratos, La Habana, 2003. Formato Word.

- DIEZ-PICAZO, Luis, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial I*, volumen primero- *Introducción Teoría del Contrato*, 5ª edición, Civitas, Madrid, 1996.

- DIEZ PICAZO y GULLÓN, Luis y Antonio, *Sistema de Derecho Civil*, Volumen II, Sexta edición, Editorial Tecnos, Madrid, 1989.

- FERNÁNDEZ BULTÉ, Julio; CARRERAS CUEVAS, Delio y YÁNEZ, Rosa María, *Manual de Derecho Romano*, Editorial Félix Varela, La Habana, 2003.

- LASARTE ÁLVAREZ, Carlos, *Principios de Derecho Civil*, tomo II - *Derecho de Obligaciones*, 11ª edición, Marcial Pons, Madrid, 2007.

- LASARTE ÁLVAREZ, Carlos, *Principios de Derecho Civil*, Tomo III, Editorial Trivium S.A., Madrid, 1994.

- MALAURIE, Laurent y AYNES, Philippe, *Cours de Droit Civil*, 8ème édition, Éditions Cujas, 1994.

- MORALES MORENO, Antonio, “*El alcance protector de las acciones edilicias*”, Anuario de Derecho Civil, Tomo XXXIII, Fascículo III, Julio-Septiembre, 1980.

- MORENO QUESADA, Bernardo; BUSTOS VALDIVIA, Ceferino y TRUJILLO CALZADO, María Isabel, *Derecho Civil Patrimonial, Conceptos y Normativa Básica*, Editorial Comares, S.L, Granada, Septiembre de 2002.

- OJEDA RODRÍGUEZ, Nancy de la C., *et. al.*, *Derecho de Contratos*, tomo I - *Teoría General del Contrato* Editorial Félix Varela, La Habana, 2003.

- OJEDA RODRÍGUEZ, Nancy de la C. y DELGADO VERGARA, Teresa, *Teoría General de las Obligaciones: comentarios al Código Civil cubano*, Editorial Félix Varela, La Habana, 2003.

- PERAL COLLADO, Daniel, *Obligaciones y Contratos Civiles*, Editorial Pueblo y Educación, La Habana, 1984.

- PÉREZ GALLARDO *et al.*, *Lecturas de Derecho de Obligaciones y Contratos*, Editorial Félix Varela, La Habana, 2000.

- RAPA ÁLVAREZ, Vicente, *Manual de Obligaciones y Contratos*, Facultad de Derecho, Universidad de La Habana, La Habana, 1991.

- RAPA ÁLVAREZ, Vicente, *Manual de Obligaciones y Contratos*, Tomo II, Editorial Félix Varela, La Habana, 2003.

- REZZÓNICO, Luis María, *Estudio de los contratos en nuestro Derecho Civil*, s. ed., s. Ed., Buenos Aires, 1958.

- VALDÉS DÍAZ, Caridad del Carmen, *et. al.*, *Compendio de Derecho Civil*, Editorial Félix Varela, La Habana, 2005.

## **11.- Legislación**

- *Código Civil de la República de Cuba*, Ley número 59 de 16 de julio de 1987 vigente desde el 12 de aril de 1988, Divulgación del MINJUS, La Habana, 1988.

- *Código Civil del Reino de España* de 6 de octubre de 1888, 26ª edición actualizada a septiembre de 2003, Editorial Cívitas, Madrid, 2003.

- Decreto-Ley 288 de 28 de octubre de 2011, modificativo de la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, de 23 de diciembre de 1988 publicado en la Gaceta Oficial No. 035 Extraordinaria de 2 de noviembre de 2011.