

**Ref.: LIBRO II**

**OBSERVACIONES A LA SECCION 4 DEL  
CAPITULO 9 DEL LIBRO II :**

**SANEAMIENTO – EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS**

**A.- EN GENERAL**

--- Sobre la “SECCIÓN 4ª” que se titula “Obligación de saneamiento” se debe observar:

*1.- A lo largo de la sección se mencionan de manera indistinta y hasta caóticamente los términos “obligación”, “responsabilidad”, “garantía”*

*2.- El “saneamiento” es tratado no como el género sino como una categoría autónoma, un “tertium genus”, generando confusión y contradicciones con lo que se legisla luego en particular.*

*3.- La responsabilidad que el proyecto establece es subjetiva (a diferencia del Código Civil actual, donde es objetiva y agravada en casos de mala fe)*

**B.- EN PARTICULAR**

**OBSERVACIONES SOBRE ERRORES EN PARTICULAR**

I.- ---- En el “ARTÍCULO 1034” se habla de las “Garantías” y se remite a las normas especiales (“sin perjuicio de las normas especiales.”)

*Sin embargo **NO hay normas especiales.-***

*La evicción en particular no ha sido tratada. Por olvido, por desidia, o por falta de coordinación entre la gran cantidad de personas que redactaron el proyecto, se omitió tratar la evicción en particular, generando una grave laguna.-*

*Las únicas normas que en los contratos particulares mencionan la evicción son la permuta -art. 1174- y la cesión de derechos -art. 1628-*

### **PROPUESTA PARA SALVAR LA OMISION:**

Incorporar al proyecto los artículos 2114 a 2163 del Código vigente, que regula la evicción en la dación en pago, transacción, compra-venta, permuta, socios, copartícipes, donación y cesión de derechos.

*Encontrándose todos esos contratos previstos en el proyecto, el agregado completaría la regulación sin ningún inconveniente.*

II.- ----- En el “ARTÍCULO 1038” en el inciso “b” podría *ingresa en una contradicción con lo dispuesto por el artículo 18 de la Ley 24.240*

*“Artículo 18.- Vicios redhibitorios. La aplicación de las disposiciones precedentes, no obsta a la subsistencia de la garantía legal por vicios redhibitorios. En caso de vicio redhibitorio:*

*a) A instancia del consumidor se aplicará de pleno derecho el art. 2176 del Código Civil;*

*b) El art. 2170 del Código Civil no podrá ser opuesto al consumidor.”*

III.- ----- En el ARTÍCULO 1039.-

*-Se ha olvidado la acción “quanti minorios” es decir: se omite la posibilidad de solicitar la disminución proporcional del precio.*

*Además la norma es incompleta, y de inferior calidad -en cuanto al contenido de los derechos- en relación a lo que se legisla en el artículo 17 de la Ley 24.240*

*No está claro como el inciso “b” se podría aplicar en la evicción, no existe tratamiento de la evicción en particular que lo pueda aclarar.*

*No está claro con relación al concepto de “fúngible” -en el art. 232*

-

IV.- ----- En el ARTÍCULO 1040: Entra en flagrante contradicción con lo que dispone mas adelante el artículo 1043

----- En el “ARTÍCULO 1043” que dispone “**Ignorancia o error.** El obligado al saneamiento no puede invocar su ignorancia o error, excepto estipulación en contrario. “ se *contradice lo dicho anteriormente el el artículo 1040 inciso “b”, pues para la indemnización si puede alegar la ignorancia*

V.- — En el “ARTÍCULO 1044” **“Contenido de la responsabilidad por evicción.** La responsabilidad por evicción asegura la existencia y la legitimidad del derecho transmitido, y se extiende a ... :”

*Está mal empleada la palabra responsabilidad, mas correcto sería garantía. Así -contradictoriamente- se lo llama “garante” en los artículos 1046, 1047, 1048)*

*Ademas: El inciso “c” es incorrecto, pues las turbaciones de hecho, provengan de quien provengan, tienen remedios de tipo policial. ¿Qué citación de evicción -art. 1046- se puede hacer al mismo transmitente? La norma es errada y debería eliminarse el último inciso.*

V.- — En el “ARTÍCULO 1045” el inciso “a” debería quedar sólo **“las turbaciones de hecho”**

VI.- — En el ARTÍCULO 1046 (Citación por evicción) dice: “...El adquirente puede seguir actuando en el proceso”

Ese último párrafo es redundante e innecesario: Normalmente el será el demandado principal en el proceso, así que su actuación en el mismo no es una posibilidad que deba contemplar la ley de fondo)

VII.- — En el ARTÍCULO 1048 sobre **Cesación de la responsabilidad**

*El inciso “b” es injusto porque en definitiva premia al garante por no comparecer, aunque su incomparecencia fuese también de mala fe. Es incorrecto castigar la mala fe procesal del adquirente y no hacerlo con la mala fe -sustancial- del enajenante*

VIII.- — En el ARTÍCULO 1050. Se dispone **“Prescripción adquisitiva.** Cuando el derecho del adquirente se sana por el transcurso del plazo de prescripción adquisitiva, se extingue la responsabilidad por evicción.”

*Esta norma es decididamente injusta y promueve el enriquecimiento sin causa del enajenante.*

*Aquí el adquirente -por ejemplo- ha pagado la totalidad del precio de la compra, pero no adquiere el bien sino por prescripción adquisitiva: No es sólo debe esperar el transcurso del tiempo, sino también afrontar el juicio de usucapion. En cambio, el vendedor que transmitió el derecho defectuoso tiene derecho a quedarse con la totalidad del precio cobrado)*

**IX.- -----** En el “ARTÍCULO 1051” que se dispone “... la responsabilidad por defectos ocultos se extiende a: A) los defectos no comprendidos en las exclusiones del artículo 1053;

*El inciso “a” es totalmente innecesario y promueve confusión. Si ya se dispuso la exclusión ¿para que la reiteración?*

**X.- ----** *En el “ARTÍCULO 1053”* que legisla “**Exclusiones.** La responsabilidad por defectos ocultos no comprende: los defectos del bien que el adquirente conoció, o debió haber conocido”

*El inciso “a” no se aplicaría a los contratos de consumo, o no queda claro tampoco como se conjuga con el artículo 18 de la Ley 24.240.*

**XI.- -----** *En el “ARTÍCULO 1054.-* Ejercicio de la responsabilidad por defectos ocultos. “

*El título es absurdo o sin sentido. Lo que se ejerce es la acción, no la responsabilidad.*

### **OBSEVACIONES AL ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA**

El art. 1794 introduce la acción de enriquecimiento sin causa, pero el art. siguiente, 1795, limita su ejercicio en estos términos: “*Improcedencia de la acción. La acción no es procedente si el ordenamiento jurídico concede al damnificado otra acción para obtener la reparación del ordenamiento sufrido*”.

Se excede largamente de la característica de la subsidiaridad reconocida en doctrina. Así, al limitar su ejercicio cuando exista otra acción, la destruye, desnaturaliza su finalidad, e impide su aplicación cuando, por ejemplo, ha caducado la vía contencioso administrativa pero el derecho no ha prescripto.-

**Ref.: LIBRO I**

**OBSERVACIONES AL CAPITULO DE PERSONA JURIDICA –  
OBLIGACIONES DEL ESTADO**

En el libro Primero, Título II, “*De la persona jurídica*” (arts. 141 y ss), se ha omitido una norma como la del actual art. 42 que dice: “*Las personas jurídicas pueden ser demandadas por acciones civiles y puede hacerse ejecución de sus bienes*”.

Este artículo ha servido de fundamento en reiterados fallos de la Corte para condenar al Estado al cumplimiento de sus obligaciones.

En el fallo “Neuquén c/Estado Nacional” (Foro de Córdoba, 56-214, Fallos 188:383) sintetizó la doctrina de numerosos pronunciamientos, reiterando que el sostén legal para ejecutar bienes de los Estados provinciales es precisamente el art. 42 del C. C.

La realidad debió impulsar al legislador, no a omitir este artículo, sino a imponer más categóricamente el deber del Estado de cumplir sus obligaciones

----- -----

**Ref.: LIBRO IV**

**OBSERVACIONES A LAS ACCIONES POSESORIAS**

En el capítulo de las acciones posesorias, se ha eliminado el sistema actual de dos defensas, que son la policial o *interdicto*, para restablecer el

estado posesorio existente antes de la última agresión, y la *acción posesoria* que se pronuncia sobre el *ius possessionis*.

El proyecto otorga una sóla y única acción, que hace cosa juzgada respecto de la posesión.

La consecuencia es que el poseedor anual, público y pacífico, que es despojado, y a su vez recupera su predio por la fuerza contra el usurpador, será vencido en la acción posesoria de éste, sin que tenga ninguna otra vía para recuperar su antigua posesión, que quedará definitivamente en manos del usurpador.

El proyecto contiene textos innecesarios como el del art. 1939.

En su primer párrafo se remite a los arts. 1895 y 1897, sin ningún sentido.

En su segunda parte agrega que el poseedor debe pagar impuestos, lo que resulta obvio y además ajeno a la materia del Código. ¿O es que el sentido es impedir el ejercicio de las acciones posesorias u otros efectos de la posesión al que no paga los impuestos?. No cabe desechar tan peligrosa interpretación