

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL DERECHO ALEMÁN

Msc. Carolina Andrea Riveros Ferrada

El contrato de compraventa en el derecho alemán.....	90
I. INTRODUCCIÓN.....	90
II. CONTRATO DE COMPRAVENTA.....	91
1 Aspectos generales del contrato de compraventa.....	91
2 Saneamiento de los vicios de la cosa objeto del contrato.....	91
2.1 Saneamiento de los vicios redhibitorios.....	92
2.2 Saneamiento de la evicción.....	92
2.3 Exclusión de la responsabilidad por el saneamiento de los vicios redhibitorios y la evicción.....	93
3 Cumplimiento tardío.....	93
3.1 Requisitos del cumplimiento tardío.....	93
3.3 Derecho de negativa del vendedor al cumplimiento tardío.....	94
4 Resolución.....	95
4.1 Requisitos.....	95
4.2 Efectos jurídicos.....	96
5 Rebaja o disminución del precio.....	97
5.2 Requisitos.....	97
6 Derecho del comprador a una indemnización de daños y perjuicios.....	98
6.1 Aspectos generales.....	98
6.2 Indemnización de Perjuicios en vez de la prestación (daños por vicios de la cosa).....	99
6.3 Indemnización de Perjuicios en vez de la prestación completa.....	100
6.4 Indemnización de Perjuicios en razón de imposibilidad del cumplimiento tardío..	101
6.4.1 Imposibilidad originaria.....	101
6.4.2 Imposibilidad subsiguiente.....	101
6.5 Indemnización de Perjuicios en razón de otros daños.....	102
6.6 Indemnización de Perjuicios en razón impensas o gastos del comprador.....	102
6.7 Indemnización de Perjuicios en razón de la mora del vendedor.....	103
7 Prescripción extintiva.....	103
III. CONCLUSIÓN.....	104
BIBLIOGRAFÍA.....	106

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL DERECHO ALEMÁN

*Msc. Carolina Andrea Riveros Ferrada **

I. INTRODUCCIÓN

La necesaria incorporación de distintas directivas europeas al derecho alemán, en especial la Directiva de Compraventa de Bienes de Consumo (Directiva 1999/44/EG de 25.05.99), fueron el motor de la reforma del derecho de obligaciones de 2002 del BGB¹. Otra motivación importante de la reforma fue la armonización del derecho alemán con la Convención de Viena sobre Compraventa Internacional de Mercancías².

La ley no se conformó con realizar la incorporación de las directivas europeas al

derecho alemán, sino que la reforma permitió una modernización general del derecho de obligaciones. Los dos aspectos fundamentales que contiene la reforma al derecho de obligaciones alemán son las nuevas normas generales a la alteración o perturbación de la prestación y el contrato de compraventa³.

El tema de este informe se refiere en primer lugar al contrato de compraventa en relación especialmente con las nuevas normas que fueron incorporadas - y en ese contexto - en segundo lugar a las nuevas normas generales de alteración a la prestación que son aplicables a dicho contrato.

* Abogada chilena residente en Alemania. Magíster Legum (LL. M.) en Derecho Civil de la Ruprecht-Karls Universität Heidelberg, Alemania. Candidata a Doctora en Derecho Civil en la Ludwig-Maximilians- Universität München, Alemania.

1 Además, de la directiva ya indicada: Richtlinie zur Bekämpfung des Zahlungsverzugs 2000/35/EG de 29.06.2000 y Richtlinie über den elektronischen Geschäftsverkehr de 2000/31/ EG de 08.06.2000. HEMMER/WÜST/HEISEL *Schuldrecht I Leistungsstörungenrecht*, 2002, p. 1 par. 1; OLZEN/WANK *Die Schuldrechtsreform*, Carl Heymanns Verlag, 2002, p. 1 par. 2.

LORENZ/RIEHMN *Lehrbuch zum neuen Schuldrecht*, Verlag C.H. Beck München, 2002, p. 5, par. 5. Los autores estiman que el nuevo derecho de obligaciones sigue siendo un derecho marcadamente alemán, lo cual implica la conservación unitaria del derecho alemán, mas consideran que la reforma ha permitido también dar un paso importante en la unificación del Derecho en Europa.

2 HEMMER/WÜST/HEISEL *Schuldrecht I Leistungsstörungenrecht*, p. 1 par. 2.

3 Christian SCHUBEL en SCHWAB/WITT, *Einführung in das neue Schuldrecht*, Verlag C.H. Beck München 2002, p. 123.

II. CONTRATO DE COMPRAVENTA

1 Aspectos generales del contrato de compraventa

El legislador alemán realizó una reforma global del contrato de compraventa⁴. Aunque dicho contrato mantiene su estructura como tal, es decir, es un contrato bilateral en el cual una parte se obliga a transferir una cosa y la otra parte al pago de un precio por ella⁵. Con la reforma no se han alterado los principios de separación y de abstracción que imperan en el derecho alemán. El principio de separación significa que, las obligaciones de un contrato son diferenciables de los actos dispositivos. Por ende, el vendedor se obliga en el contrato a entregar la cosa libre de todo vicio y a su vez el comprador a pagar el precio. El comprador no obtiene la propiedad de la cosa en virtud de ese acto obligacional, sino que, es necesario un acto dispositivo, en el cual el vendedor le transfiere la cosa al comprador⁶. El principio de abstracción indica que, la eficacia de los actos obligacionales no está ligada a la eficacia de

los actos dispositivos⁷. Es decir, la ineficacia del contrato de compraventa no significa que la transferencia de la propiedad de la cosa vendida sea ineficaz.

2 Saneamiento de los vicios de la cosa objeto del contrato.

El vendedor tiene como obligación entregar al comprador la cosa vendida libre de vicios⁸, es decir, sin vicios redhibitorios y libre de evicción (artículo 433 Abs. 1 S. 2)⁹. Esta nueva frase que se incorporó con la reforma, permite establecer claramente que el saneamiento constituye un deber de la prestación¹⁰. La ley contiene en artículos 437 ss. un sistema único para los saneamientos de los vicios redhibitorios y de evicción. De esta manera el comprador puede en primer lugar exigir el cumplimiento tardío (artículos 437 Nr. 1, 439), luego existe la posibilidad de la rebaja del precio (artículos 437 Nr. 2, 441) o la resolución del contrato (artículos 437 Nr. 2, 440, 323, 326 Abs. 1 S. 3) y/o la indemnización de perjuicios (artículos 437 Nr. 3, 440, 280, 281, 283, 311 a).

-
- 4 Artículo **433 Vertragstypische Pflichten beim Kaufvertrag Abs.1. S. 1:**“(1) Durch den Kaufvertrag wird der Verkäufer eine Sache verpflichtet, dem Käufer die Sache zu übergeben und das Eigentum an der Sache zu verschaffen”.
- 5 El consentimiento en el objeto y el precio configuran la essentialia negotii del contrato de compraventa. LORENZ/RIEHMN *Lehrbuch zum neuen Schuldrecht*, Verlag C.H. Beck München, 2002, p. 247, par. 469.
- 6 Rainer WÖRLEN, *Schuldrecht Besonderer Teil*, Carl Heymanns Verlag, 2003 p. 6, par. 12.
- 7 Estos principios se diferencian de los principios de unidad y causalidad.
- 8 En cuanto al concepto de vicio o defecto, véase Martin SCHWAB en SCHWAB/WITT, *Einführung in das neue Schuldrecht*, Verlag C.H. Beck München 2002, p. 12.
- 9 Artículo **433 Sachmangel Abs.1. S. 2:**“Der Verkäufer hat dem Käufer die Sache frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen”. Las normas que no se especifican deben entenderse que son citadas del BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Además Abs. significa inciso; S. línea Var. variante.
- 10 Esta nueva frase incorpora la llamada teoría del cumplimiento (Erfüllungstheorie) y por tanto deja de lado la teoría de la garantía (Gewährleistungstheorie). En cuanto a este tema véase LORENZ/RIEHMN *Lehrbuch zum neuen Schuldrecht*, Verlag C.H. Beck München, 2002, p. 248, par. 472; ALPMANN UND SCHMIDT, *Schuldrechts Besonderer Teil I*, Juristische Lehrgänge Verlagsges. GmbH & Co. KG, Münster, 2002, p. 5.

2.1 Saneamiento de los vicios redhibitorios

Según artículo 434¹¹ existen vicios redhibitorios, en los siguientes casos:

- cuando el objeto de la compraventa no posee las preestablecidas características (artículo 434 Abs. 1 S. 1)¹².
- cuando el objeto de la compraventa no cumple el rol que le fue determinado contractualmente (artículo 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 1)¹³.
- cuando el objeto de la compraventa no se adecúa para su uso común y ordinario y no ofrece las características, que el comprador normalmente esperaría de dicho objeto (artículo 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2)¹⁴

- cuando el concertado o convenido montaje fue realizado inadecuadamente por el vendedor o también en el caso de personas contratadas por él para dicha actividad (artículo 434 Abs. 2 S. 1)¹⁵.
- cuando las indicaciones y aclaraciones para la realización del montaje de una cosa son defectuosas (artículo 434 Abs. 2 S. 2 denominada *Ikeaklausel*)¹⁶.
- cuando el vendedor suministra otro objeto distinto al pactado o no lo suministra completamente (artículo 434 Abs. 3)¹⁷.

2.2 Saneamiento de la evicción.

De acuerdo con artículo 435¹⁸ se configura evicción cuando un tercero puede hacer valer un derecho en relación con el objeto de la

11 Esta norma está vinculada con el art. 2 de la directiva de compraventa de bienes de consumo.

12 **Artículo 434 Abs. 1. S 1:**“(1) Die Sache ist frei von Sachmängeln, wenn sie bei Gefahrübergang die vereinbarte Beschaffenheit”.

13 **Artículo 434 Abs. 1. S 2 Nr. 1:** “Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist die Sache frei von Sachmängeln, Nr. 1 wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet, sonst”.

14 **Artículo 434 Abs. 1. S 2 Nr. 2:** “Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist die Sache frei von Sachmängeln, Nr. 2 wenn sie sich für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist und die der Käufer nach der Art der Sache erwarten kann”.

15 **Artículo 434 Abs. 2. S 1:**“(2) Ein Sachmangel ist auch dann gegeben, wenn die vereinbarte Montage durch den Verkäufer oder dessen Erfüllungsgehilfen unsachgemäß durchgeführt worden ist”.

16 **Artículo 434 Abs. 2. S 2:**“(2) Ein Sachmangel liegt bei einer zur Montage bestimmten Sache ferne vor, wenn die Montageanleitung mangelhaft ist, es sei denn, die Sache ist fehlerfrei montiert worden”. ALPMANN UND SCHMIDT, *Reform des Schuldrechts- Das neue BGB*, Juristische Lehrgänge Verlagsges. mbH & Co. KG, Münster, 2002, p. 128. La Ikea-cláusula toma su nombre debido a que dicha casa comercial (en el rubro de muebles y decoración) ofrece objetos que deben ser armados por los propios compradores.

17 **Artículo 434 Abs. 3:**“(3) Einem Sachmangel steht gleich, wenn der Verkäufer eine andere Sache oder eine zu geringe Menge liefert”.

18 **Artículo 435 Rechtsmangel:** “Die Sache ist frei von Rechtsmängeln, wenn Dritte in Bezug auf die Sache keine oder nur die im Kaufvertrag übernommenen Rechte gegen den Käufer geltend machen können. Einem Rechtsmangel steht es gleich, wenn im Grundbuch ein Recht eingetragen ist, das nicht besteht”. Se debe tener en consideración que artículo 436 es una norma especial respecto de artículo 435. ALPMANN UND SCHMIDT, *Express, Reform des Schuldrechts- Das neue BGB*, Juristische Lehrgänge Verlagsges. mbH & Co. KG, Münster, 2002, p. 129.

compraventa en contra del comprador. Por lo tanto, no existe evicción cuando la cosa objeto del contrato está libre de los derechos de un tercero. Por ejemplo el tercero tiene en contra del inmueble objeto de la compraventa una hipoteca¹⁹, una servidumbre o un usufructo²⁰. Es interesante indicar que, con la reforma se genera una igualdad entre el saneamiento de los vicios redhibitorios y el saneamiento de la evicción, lo cual permite también al comprador exigir la rebaja del precio en el caso de la evicción²¹.

2.3 Exclusión de la responsabilidad por el saneamiento de los vicios redhibitorios y la evicción

En primer lugar puede existir en el contrato una cláusula que elimine la responsabilidad del vendedor. Dicha posibilidad se encuentra establecida en artículo 444²².

En segundo lugar se contempla causales de exclusión legal, esto es, tras la aplicación del artículo 442. En el caso que el comprador haya conocido del vicio o defecto de la cosa al momento de contratar, no será protegido (artículo 442 Abs. 1 S. 1)²³ o en el caso en que el comprador debido a su culpa inexcusable no se ha percatado del vicio de la cosa objeto del contrato, el vendedor sólo responde del defecto por su silencio doloso o cuando ha entregado una garantía (artículo 442 Abs. 1 S. 2)²⁴.

3 Cumplimiento tardío

3.1 Requisitos del cumplimiento tardío

Si la cosa objeto de la compraventa es defectuosa tiene el comprador en contra del vendedor en primer lugar una acción para el cumplimiento tardío. Según el artículo 439 Abs.

19 OLZEN/WANK *Die Schuldrechtsreform*, Carl Heymanns Verlag, 2002, p. 78 par. 365.

20 ALPMANN UND SCHMIDT, *Schuldrechts Besonderer Teil I*, Juristische Lehrgänge Verlagsges. mbH & Co. KG, Münster, 2002, p. 35.

21 Esta es una diferencia con el derecho anterior, pues en el caso de la evicción el comprador no podía exigir la rebaja del precio. LORENZ/RIEHM *Lehrbuch zum neuen Schuldrecht*, Verlag C.H. Beck München, 2002, p. 250, par. 474 y p.307, par. 570.

22 **Artículo 444 Haftungsausschluss** :“Auf eine Vereinbarung, durch welche die Rechte des Käufers wegen eines Mangels ausgeschlossen oder beschränkt werden, kann sich der Verkäufer nicht berufen, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat”.

23 **Artículo 442 Kenntnis des Käufers Abs. 1. S. 1:**“(1) Die Rechte des Käufers wegen eines Mangels sind ausgeschlossen, wenn er bei Vertragsschluss den Mangel kennt”.

24 **Artículo 442 Abs. 1. S. 2:**“(1) Ist dem Käufer ein Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, kann der Käufer Rechte wegen Mangels nur geltend machen, wenn der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat”.

25 **Artículo 439 Nacherfüllung Abs. 1:**“(1) Der Käufer kann als Nacherfüllung nach seiner Wahl die Beseitigung des Mangels oder die Lieferung einer mangelfreien Sache verlangen”.

125. puede exigir el comprador la eliminación del defecto de la cosa o la sustitución por una cosa libre de todo vicio²⁶.

Los requisitos del cumplimiento tardío son:

- un contrato de compraventa válido
- un vicio en la cosa objeto del contrato.

3.3 Derecho de negativa del vendedor al cumplimiento tardío

El vendedor puede negarse al cumplimiento tardío, es decir, puede negarse a cumplir tardíamente respecto a la alternativa elegida por el comprador, esto es, la eliminación del defecto de la cosa o la sustitución por una cosa libre de todo vicio, cuando el cumplimiento tardío sólo es posible con desproporcionados y altos costos (artículo 439 Abs.3 S. 1)²⁷.

En el caso que el vendedor se niegue a eliminar el defecto de la cosa, deberá el

comprador establecer un plazo para que el vendedor pueda sustituir la cosa defectuosa por una libre de todo vicio (o viceversa). Cuando el vendedor se niega respecto de ambas alternativas del cumplimiento tardío se abre la posibilidad de la resolución, la rebaja del precio y/o la indemnización de perjuicios²⁸.

El comprador sólo puede exigir la resolución del contrato o la rebaja del precio, ya que, estos derechos son alternativos²⁹.

No se pueden establecer en términos generales situaciones en las cuales el vendedor puede negarse a cumplir tardíamente su prestación, habrá que establecer cada caso en forma particular. Según artículo 439 Abs. 3 S. 2³⁰ son especialmente relevantes el valor de la cosa, en consideración al estado de aquella sin vicio alguno, la significación del defecto o vicio y la posibilidad de un cumplimiento tardío de otra forma, que no implique una desventaja para el comprador.

26 Según el derecho anterior no poseía el comprador la posibilidad de elegir una reparación o la eliminación del defecto, debido a que no se encontraba expresamente pactado en el contrato. Por ejemplo, en el caso que hubiese comprado una bicicleta y sólo los frenos no funcionaran, pero en general el comprador estaba satisfecho con la compra, no podía exigir la reparación de los frenos, ya que en la celebración del contrato no se había pactado una cláusula en ese sentido. Rainer WÖRLEN, *Schuldrecht Besonderer Teil*, Carl Heymanns Verlag, 2003, p. 10; ALPMANN UND SCHMIDT, *Schuldrechts Besonderer Teil I*, Juristische Lehrgänge Verlagsges. mbH & Co. KG, Münster, 2002, p. 40.

27 **Artículo 439 Abs. 3 S. 1:** "Der Verkäufer kann die vom Käufer gewählte Art der Nacherfüllung unbeschadet des artículo 275 Abs. 2 und 3 verweigern, wenn sie nur mit unverhältnismäßigen Kosten möglich ist".

28 LORENZ/RIEHM *Lehrbuch zum neuen Schuldrecht*, Verlag C.H. Beck München, 2002, p. 263, par. 493.

29 OLZEN/WANK *Die Schuldrechtsreform*, Carl Heymanns Verlag, Köln, 2002 p. 83 par. 385.

30 **Artículo 439 Abs. 3 S. 2:** "Dabei sind insbesondere der Wert der Sache in mangelfreiem Zustand, die Bedeutung des Mangels und die Frage zu berücksichtigen, ob auf die andere Art der Nacherfüllung ohne erhebliche Nachteile für den Käufer zurückgegriffen werden könnte".

4 Resolución

4.1 Requisitos

La resolución, es un mecanismo que permite dejar sin efecto un contrato válido, tiene como objetivo volver la situación al estado en que ésta se encontraba antes de la celebración del contrato. El acreedor puede ejercer la resolución de acuerdo a artículo 323 Abs. 1³¹. En el caso de la compraventa el artículo 437 Nr. 2 1. Var. se remite al artículo 323.

Los requisitos para que opere la resolución son:

- la existencia de un contrato válido entre las partes.
- la cosa objeto de la compraventa debe en la cesión del riesgo haber tenido un defecto que haya causado un vicio redhibitorio (artículo 434) o que requiera el saneamiento de la evicción (artículo 435).

- la fijación de un plazo adecuado para el cumplimiento tardío, que se haya cumplido sin la reacción debida por parte de vendedor. Existen excepciones a la fijación de dicho plazo. Resultará éste prescindible cuando el deudor se niegue seria y definitivamente a cumplir la prestación; el deudor no cumpla con la prestación en el plazo fijado en el contrato y el acreedor sólo tenga interés en la prestación en razón de la fijada oportunidad o existan especiales circunstancias que en consideración a ambas partes justifican la resolución (artículo 323 Abs 2. Nr. 1- 3³²). Además de las excepciones establecidas en la norma citada el plazo es prescindible, en el caso de la imposibilidad del cumplimiento tardío (artículo 275 Abs. 1), de la negativa de vendedor del cumplimiento tardío (artículo 439 Abs. 3)³³ o cuando el cumplimiento tardío ha sido frustrado o no le es

31 **Artículo 323 Rücktritt wegen nicht o der nicht vertragsgemäß erbrachter Leistung Abs. 1:** “ (1) Erbringt bei einem gegenseitigen Vertrag der Schuldner eine fällige Leistung nicht oder nicht vertragsgemäß, so kann der Gläubiger, wenn er dem Schuldner erfolglos eine angemessene Frist zur Leistung oder Nacherfüllung bestimmt hat, vom Vertrag zurücktreten”.

32 **Artículo 323 Abs. 2:**“(2) Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn

1. der Schuldner die Leistung ernsthaft und endgültig verweigert,
2. der Schuldner die Leistung zu einem im Vertrag bestimmten Termin oder innerhalb einer bestimmten Frist nicht bewirkt und der Gläubiger im Vertrag den Fortbestand seines Leistungsinteresses an die Rechtzeitigkeit der Leistung gebunden hat oder
3. besondere Umstände vorliegen, die unter Abwägung der beiderseitigen Interessen den sofortigen Rücktritt rechtfertigen”.

33 Véase 3.3.

exigible al comprador (artículo 440 S. 2)³⁴.

- la inexistencia de una casual que excluya el derecho a exigir la resolución del contrato. Este derecho se excluye como consecuencia de que el derecho de saneamiento se encuentre excluido. Igualmente cuando concurren vicios irrelevantes (artículo 323 Abs. 5 S. 2)³⁵ o el acreedor sólo o en gran medida es responsable por la resolución o finalmente según la misma norma cuando el acreedor se encuentra en mora al momento de que se genera la causa de la resolución (artículo 323 Abs. 6.)³⁶.
- la acción de resolución se ejercita mediante la declaración del comprador ante el vendedor artículo 349³⁷. Aquí

deben aplicarse las normas generales de las declaraciones de voluntad, es decir, cuando el vendedor tiene acceso a la declaración de voluntad, se entiende que la declaración es válida (artículo 130).

4.2 Efectos jurídicos

La resolución tiene como efecto la transformación del contrato de compraventa en una relación de restitución entre las partes. La resolución lleva a la extinción de las prestaciones que aún no han sido cumplidas. En el caso de las prestaciones que ya han sido cumplidas se genera el deber de restitución. Además de las prestaciones, deberán indemnizarse los provechos (artículo 100) obtenidos, es decir, los frutos de la cosa o sus derechos y los beneficios correspondientes (artículo 346 Abs. 1)³⁸.

34 **Artículo 440 Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadenersatz S. 2:** "Eine Nachbesserung gilt nach dem erfolglosen zweiten Versuch als fehlgeschlagen, wenn sich nicht insbesondere aus der Art der Sache oder des Mangels oder den sonstigen Umständen etwas anderes ergibt". OLZEN/WANK *Die Schuldrechtsreform*, Carl Heymanns Verlag, Köln, 2002, p. 82 par. 379.

35 **Artículo 323 Abs. 5 S. 2:** "(5) Hat der Schuldner die Leistung nicht vertragsgemäß bewirkt, so kann der Gläubiger vom Vertrag nicht zurücktreten, wenn die Pflichtverletzung unerheblich ist".

36 **Artículo 323 Abs. 6:** "(6) Der Rücktritt ist ausgeschlossen, wenn der Gläubiger für den Umstand, der ihn zum Rücktritt berechtigen würde, allein oder weit überwiegend verantwortlich ist oder wenn der vom Schuldner nicht zu vertretende Umstand zu einer Zeit eintritt, zu welcher der Gläubiger im Verzug der Annahme ist".

37 **Artículo 349 Erklärung des Rücktritts:** "Der Rücktritt erfolgt durch Erklärung gegenüber dem anderen Teil".

38 **Artículo 346 Wirkungen des Rücktritts Abs. 1:** "(1) Hat sich eine Vertragspartei vertraglich den Rücktritt vorbehalten oder steht ihr ein gesetzliches Rücktrittsrecht zu, so sind im Falle des Rücktritts die empfangenen Leistungen zurückzugewähren und die gezogenen Nutzungen herauszugeben".

Las prestaciones son restituidas por lo general en natura, esto es, de la manera que fueron rendidas; en el caso de que no puedan ser restituidas en natura deberá pagarse un valor sustitutorio (artículo 346 Abs. 2. Nr. 1)³⁹. También deberá pagarse un valor sustitutorio en el caso que la cosa haya sido consumida, enajenada⁴⁰, gravada⁴¹, modificada (artículo 346 Abs. 2. Nr. 2)⁴². Por último deberá pagarse un valor de sustitución cuando la cosa se haya desmejorado o haya perecido (artículo 346 Abs. 2. Nr. 3)⁴³.

El deber de pagar un valor sustitutorio se elimina cuando el comprador ha actuado con la suficiente prudencia⁴⁴.

El vendedor puede exigir una indemnización de perjuicios (artículos 280 – 283), debido a que el comprador ha transgredido la obligación de restituir las prestaciones y los provechos obtenidos.

5 Rebaja o disminución del precio.

5.2 Requisitos

La prestación del comprador debe adecuarse a la prestación disminuida del vendedor. La rebaja del precio⁴⁵ es la opción alternativa -con respecto a la resolución- que le otorga la ley al comprador (artículo 437 Nr. 2. 2 Var. en relación con artículo 441).

Los requisitos para que opere la rebaja del precio⁴⁶ son:

- la existencia de un contrato válido entre las partes.
- la cosa objeto de la compraventa debe haber tenido un defecto que haya causado un vicio redhibitorio (artículo 434) o que requiera el saneamiento de la evicción (artículo 435).

39 **Artículo 346 Abs. 2:**“(2) Statt der Rückgewähr oder Herausgabe hat der Schuldner Wertsatz zu leisten, soweit 1. die Rückgewähr oder die Herausgabe nach der Natur des Erlangten ausgeschlossen ist,”

40 Por lo que respecta a la enajenación es menester que el comprador no pueda reivindicar. REINICKE/TIEDTKE, *Kaufrecht*, Luchterhand, München, 2004, p. 97 par. 249.

41 Especialmente hipotecas y usufructos.

42 **346 Abs. 2:**“(2) Statt der Rückgewähr oder Herausgabe hat der Schuldner Wertsatz zu leisten, soweit 2. er den empfangenen Gegenstand verbraucht, veräußert, belastet, verarbeitet oder umgestaltet hat,”

43 **346 Abs. 2:**“(2) Statt der Rückgewähr oder Herausgabe hat der Schuldner Wertsatz zu leisten, soweit 3. er empfangene Gegenstand sich verschlechtert hat oder untergegangen ist; jedoch bleibt die durch die bestimmungsgemäße Ingebrauchnahme entstandene Verschlechterung außer Betracht”.

44 Artículo 346 Abs. 3. En extenso REINICKE/TIEDTKE, *Kaufrecht*, Luchterhand, München, 2004, p. 99 par. 252.

45 **Artículo 441 Minderung. Abs. 1 S. 1:** “Statt zurückzutreten, kann der Käufer den Kaufpreis durch Erklärung gegenüber dem Verkäufer mindern”.

46 En general son los mismos requisitos para la resolución del contrato. LORENZ/RIEHMN *Lehrbuch zum neuen Schuldrecht*, Verlag C.H. Beck München, 2002, p. 284, par. 526.

- la fijación de un plazo adecuado para el cumplimiento tardío, que se haya cumplido sin la reacción esperada por parte de vendedor.
- la inexistencia de una casual que excluya el derecho a exigir la rebaja de precio. Este derecho se excluye como consecuencia de que el derecho de saneamiento se encuentre excluido. la concurrencia de vicios o defectos insignificantes - a diferencia de la resolución - no excluye el derecho de rebaja. artículo 441 Abs. 1 S. 2⁴⁷ excluye expresamente la aplicación de artículo 323 Abs. 5 S. 2)⁴⁸.
- la acción de rebaja del precio se ejercita mediante la declaración del comprador ante el vendedor (artículo 441 Abs. 1 S. 1). La rebaja del precio - al igual que la resolución - es un derecho potestativo, por lo tanto, el acreedor debe declarar ante el vendedor que ha optado por la rebaja del precio del objeto comprado. Igualmente son aplicables las normas generales de declaración de voluntad.

5.2 Efectos jurídicos

El contrato continua siendo válido, el cálculo o cómputo de la rebaja del precio se deduce de

la norma artículo 441 Abs. 3 S. 1⁴⁹. Ésta indica que la rebaja se determina multiplicando el precio estipulado en la compraventa con el valor del objeto, considerando la disminución provocada por el defecto, y dicho resultado dividiéndolo por el valor del objeto sin el defecto. Así por ejemplo el comprador de un automóvil paga el precio de 10.000 euros, luego se percata de un defecto en el motor, por lo tanto, el valor del auto debería ser 12.000 euros. A su vez el valor real del objeto, en el caso que no tuviese el defecto sería de 15.000 euros, lo cual implicaría que el cálculo de la rebaja del precio ascendería a la suma de 2.000 euros.

6 Derecho del comprador a una indemnización de daños y perjuicios

6.1 Aspectos generales

En cuanto a la indemnización de perjuicios del comprador (artículo 437 N° 3, 1 Var.), ésta se remite a las normas generales de alteración a la prestación, esto es, artículos 280, 281, 283, y 311 a. Como punto esencial se puede indicar que, ya no existe una especial indemnización de perjuicios, que emane del contrato de compraventa⁵⁰. Con el nuevo derecho, la indemnización de perjuicios está siempre orientada desde la norma de artículo 280 Abs. 1 S. 1, en el sentido que siempre el deudor debe violar la obligación

47 **Artículo 441 Abs. 1 S. 2:** "Der Ausschlussgrund des artículo 323 Abs. 5 Satz 2 findet keine Anwendung".

48 Véase 4.1 nota al p. 35.

49 **Artículo 441 Abs. 3 S. 1:** "Bei der Minderung ist der Kaufpreis in dem Verhältnis herabzusetzen, in welchem zur Zeit des Vertragsschlusses der Wert der Sache in mangelfreiem Zustand zu dem wirklichen Wert gestanden haben würde".

50 REINICKE/TIEDTKE, *Kaufrecht*, Luchterhand, München, 2004, p. 190 par. 499; ALPMANN UND SCHMIDT, *Schuldrechts Besonderer Teil I*, Juristische Lehrgänge Verlagsges. mbH & Co. KG, Münster, 2002, p. 61.

que emana del contrato. La excepción a la aplicación general de esta norma es artículo 311 a Abs. 2, ya que, la responsabilidad del deudor emana en este caso de la promesa de cumplimiento que había realizado el deudor y a la cual queda ligado⁵¹.

Tanto las normas generales de alteración a la prestación como las normas de la compraventa son aplicables al vendedor que viola su obligación⁵². La culpa del vendedor puede ser eliminada en cuanto él pruebe que la falta no le ha sido imputable⁵³.

6.2 Indemnización de Perjuicios en vez de la prestación (daños por vicios de la cosa)

Las normas aplicables son artículo 437 Nr. 3 en relación con artículo 280 Abs. 1, 3 y artículo 281 Abs. 1 S. 1.

El derecho a la indemnización exige que el vendedor haya violado la obligación que emana del contrato (artículo 280 Abs. 1 S. 1)⁵⁴. Por lo tanto debe haber existido una relación contractual entre las partes⁵⁵. La violación debe ser imputable al vendedor (artículo 280 Abs. 1 S. 2⁵⁶ en relación con artículo 276⁵⁷). Es menester, además, que el acreedor haya fijado un plazo para el cumplimiento tardío de la obligación artículo 281 Abs. 1 S. 1⁵⁸. Dicho plazo puede ser prescindible⁵⁹.

Respecto a la extensión de la indemnización artículo 249 Abs. 1⁶⁰, el vendedor debe reparar los perjuicios causados al acreedor de acuerdo al estado que existiría si los perjuicios no se hubiesen generado. De esta manera el comprador puede exigir la diferencia existente entre la cosa defectuosa y la cosa libre de vicios (*Prinzip der Naturalstitution*).

51 Martin SCHWAB en SCHWAB/WITT, *Einführung in das neue Schuldrecht*, Verlag C.H. Beck München 2002, p. 5 s. LORENZ/RIEHMN *Lehrbuch zum neuen Schuldrecht*, Verlag C.H. Beck München, 2002, p. 286, par. 531.

52 Aplicación de artículo 280 Abs. 1 S. 1 como de artículo 433 Abs. 1 S. 2.

53 HEMMER/WÜST/HEISEL *Schuldrecht I Leistungsstörungenrecht*, p. 46.

54 **Artículo 280 Schadenersatz wegen Pflichtverletzung Abs.1:**“(1) Verletzt der Schuldner eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis, so kann der Gläubiger Ersatz des hierdurch entstehenden Schaden verlangen”.

55 ALPMANN UND SCHMIDT, *Schuldrechts Allgemeiner Teil I*, Juristische Lehrgänge Verlagsges. mbH & Co. KG, Münster, 2002, p. 141.

56 **Artículo 280 Abs.1 S. 2:**“(1) Dies gilt nicht, wenn der Schuldner die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat”.

57 **Artículo 276 Verantwortlichkeit des Schuldners Abs.1:**“(1) Der Schuldner hat Vorsatz oder Fahrlässigkeit zu vertreten, wenn eine strengere oder mildere Haftung weder bestimmt noch aus dem sonstigen Inhalt des Schuldverhältnisses, insbesondere aus der Übernahme einer Garantie oder eines Beschaffungsrisiko zu entnehmen ist. Die Vorschriften der artículos 827 und 828 finden entsprechende Anwendung”

58 **Artículo 281 Schadenersatz statt der Leistung wegen nicht oder nicht wie geschuldet erbrachter Leistung Abs.1 S. 1:** “(1) Soweit der Schuldner die fällige Leistung nicht oder nicht wie geschuldet erbringt, kann der Gläubiger unter den Voraussetzungen des artículo 280 Abs. 1 Schadenersatz statt der Leistung verlangen, wenn der dem Schuldner erfolglos eine angemessene Frist zur Leistung o der Nacherfüllung bestimmt hat”.

59 Artículo 281 Abs. 2. Esta norma es muy similar al precepto de artículo 323 Abs. 2. (véase 4.1). En extenso ALPMANN UND SCHMIDT, *Schuldrechts Allgemeiner Teil I*, Juristische Lehrgänge Verlagsges. mbH & Co. KG, Münster, 2002, p. 143 y s.

60 **Artículo 249 Art und Umfang des Schadenersatzes Abs.1:** “(1) Wer zum Schadenersatz verpflichtet ist, hat den Zustand herzustellen, der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre”.

Por ejemplo si al comprar un vehículo 0 kilómetro, al poco tiempo se deben reparar los frenos, el vendedor está obligado a correr con los gastos que indujo el comprador del automóvil en dicha reparación. En este caso el cumplimiento de la prestación ha sido parcial, por tanto puede el comprador exigir una indemnización de perjuicios parcial o pequeña (*kleinen Schadensersatz*).

La indemnización de perjuicios parcial, en el cual el comprador mantiene la cosa objeto del contrato, en el ejemplo ya indicado (el auto 0 kilometros) incluye los daños que posee la cosa (nuevos frenos) como también los costos en los cuales puede haber incurrido el comprador al reparar dicho defecto (mano de obra). El contrato permanece intacto, a diferencia de la indemnización de perjuicios total (*großen Schadensersatz*).

6. 3 Indemnización de Perjuicios en vez de la prestación completa

Los preceptos aplicables en esta indemnización son artículos 437 Nr. 3, 280 Abs. 1, 3 y 281 Abs. 1 S. 1, 3.

A diferencia de la indemnización de perjuicios parcial, en la cual el comprador mantiene la

cosa objeto del contrato, en esta indemnización el comprador devuelve la cosa y reclama el precio pagado, asimismo, puede exigir una indemnización por el lucro cesante. Por ejemplo, el comprador ha pagado 500.000 euros por un inmueble, que en realidad valdría 600.000 euros más, el vendedor no ha informado al comprador de la existencia de hongos en el inmueble. Podría el comprador en el ejemplo señalado exigir la devolución del precio pagado (500.000 euros) e igualmente exigir el pago de los 100.000 euros. Naturalmente el comprador debe restituir el inmueble, que ha sido objeto del contrato.

Es importante destacar que, la indemnización de perjuicios total (*großen Schadensersatz*) es exclusivamente accionable cuando existen defectos relevantes en la cosa objeto del contrato⁶¹.

El acreedor puede elegir entre el cumplimiento de la prestación y la indemnización de perjuicios, si elige la indemnización de perjuicios se elimina la posibilidad de exigir el cumplimiento (artículo 281 Abs. 4)⁶². La misma relación se da entre el cumplimiento y la resolución, pues al declarar el acreedor ante el deudor la resolución no puede exigir el cumplimiento⁶³.

61 LORENZ/RIEHM *Lehrbuch zum neuen Schuldrecht*, Verlag C.H. Beck München, 2002, p. 290, par. 539; ALPMANN UND SCHMIDT, *Reform des Schuldrechts- Das neue BGB*, Juristische Lehrgänge Verlagsges. mbH & Co. KG, Münster, 2002, p. 135.

62 **Artículo 281 Abs. 4:**“(4) Der Anspruch auf die Leistung ist ausgeschlossen, sobald der Gläubiger statt der Leistung Schadensersatz verlangt hat”.

63 Martin SCHWAB en SCHWAB/WITT, *Einführung in das neue Schuldrecht*, Verlag C.H. Beck München 2002, p. 8.

6.4 Indemnización de Perjuicios en razón de imposibilidad del cumplimiento tardío

6.4.1 Imposibilidad originaria

Cuando el cumplimiento tardío es desde su origen imposible, puesto que, los vicios o defectos son irreparables desde la celebración de contrato, puede el comprador exigir indemnización de perjuicios artículo 311 a Abs. 2 S. 1⁶⁴.

Según artículo 311 a Abs. 2 S. 2⁶⁵ el acreedor no tiene derecho en contra del deudor cuando al momento de celebrar el contrato el deudor no conocía el impedimento que padecía la cosa y su desconocimiento no le era imputable⁶⁶.

Requisitos para la indemnización de perjuicios en el caso de imposibilidad originaria

- imposibilidad originaria de una prestación contractual en el sentido de

artículo 275 Abs. 1 – 3.⁶⁷ Este requisito está dado por el artículo 311 a Abs. 1⁶⁸, pero se exige también se incorpora en la interpretación de Abs. 2.

- imputabilidad del deudor, el concepto de imputabilidad está tomado del artículo 276 ss, es decir, el deudor responde ante el acreedor cuando él dolosamente desconoce la imposibilidad (caso verdaderamente extraño) o cuando él culposamente desconoce la imposibilidad, esto es, cuando él hubiese tenido que saber acerca de la imposibilidad⁶⁹.

6.4.2 Imposibilidad subsiguiente

En el caso de imposibilidad subsiguiente no existe la posibilidad del cumplimiento de la prestación artículo 275. El acreedor puede solicitar daños y perjuicios artículos 280 Abs. 1,3 y 283 S. 1⁷⁰.

64 **Artículo 311 a Abs. 2 S. 1:**“(2) Der Gläubiger kann nach seiner Wahl Schadenersatz statt Leistung oder Ersatz seiner Aufwendungen in dem in artículo 284 bestimmten Umfang verlangen”.

65 **Artículo 311 a Abs. 2 S. 2:**“(2) Dies gilt nicht, wenn der Schuldner das Leistungshindernis bei Vertragsschluss nicht kannte und seine Unkenntnis auch nicht zu vertreten hat”.

66 HEMMER/WÜST/HEISEL *Schuldrecht I Leistungsstörungenrecht*, p. 103, par. 285.

67 **Artículo 275 Ausschluss der Leistungspflicht Abs. 1:**“(1) Der Anspruch auf Leistung ist ausgeschlossen, soweit diese für den Schuldner oder für jedermann unmöglich ist. (2) Der Schuldner kann die Leistung verweigern, soweit diese einen Aufwand erfordert, der unter Beachtung des Inhalts des Schuldverhältnisses und der Gebote von Treu und Glauben in einem groben Missverhältnis zu dem Leistungsinteresse des Gläubigers steht. Bei der Bestimmung der dem Schuldner zuzumutenden Anstrengungen ist auch zu berücksichtigen, ob der Schuldner das Leistungshindernis zu vertreten hat. (3) Der Schuldner kann die Leistung ferner verweigern, wenn er die Leistung persönlich zu erbringen hat und sie ihm unter Abwägung des seiner Leistung entgegenstehenden Hindernisses mit dem Leistungsinteresse des Gläubigers nicht zugemutet werden kann”.

68 **Artículo 311 a Leistungshindernis bei Vertragsschluss Abs. 1 S. 1:**“(1) Der Wirksamkeit eines Vertrags steht es nicht entgegen, dass der Schuldner nach artículo 275 Abs. 1 bis 3 nicht zu leisten braucht und das Leistungshindernis schon bei Vertragsschluss vorliegt”.

69 HEMMER/WÜST/HEISEL *Schuldrecht I Leistungsstörungenrecht*, p. 104, par. 286.

70 Jens PETERSEN *Allgemeines Schuldrecht*, C.F. Müller, Heidelberg, 2002, p. 108, par. 310.

En este caso la imposibilidad debe ser subsiguiente, ya que, sino por especialidad serán aplicables las normas de la imposibilidad originaria.

Requisitos para la indemnización de perjuicios en el caso de imposibilidad subsiguiente.

- imposibilidad subsiguiente de una prestación contractual primaria también debe ser analizada en el sentido de artículo 275 Abs. 1 – 3.
- imputabilidad del deudor, ella también se abstrae del artículo 276 ss. En relación con la imputabilidad también cumple un rol importante la disposición del artículo 287 S. 2⁷¹, ya que, el deudor también responde en el caso que suceda un caso fortuito⁷² y él se encuentre en mora, a no ser que los daños se hubiesen igualmente provocado si la prestación se hubiese cumplido en el tiempo debido.

6.5 Indemnización de Perjuicios en razón de otros daños

También puede el comprador exigir una indemnización por daños en otros bienes

jurídicos que haya sufrido y que no estén comprendidos en los defectos de la cosa (artículo 437 Nr. 3, 280 Abs.1 S. 2), pero que sí tengan una estrecha relación con el estado defectuoso de la cosa. Así por ejemplo, al comprar un auto, éste resulta con un defecto en los frenos y se produce un accidente, puede ocurrir que no sólo el auto resulte dañado sino que también el comprador tenga lesiones. En dicho caso tiene también el comprador acción para una indemnización debido a que otros bienes jurídicos, (en este caso su salud), resultaron dañados además de la cosa objeto del contrato.

6.6 Indemnización de Perjuicios en razón impensas o gastos del comprador

Según artículo 437 Nr. 3 2. Var. puede el comprador exigir de acuerdo a artículo 284⁷³ una indemnización debido a gastos o impensas que tuvo que efectuar el comprador, así por ejemplo, los gastos que generó el contrato⁷⁴ Otra situación se presenta en el siguiente ejemplo el vendedor vende notarialmente un inmueble dándole garantía al comprador que en dicho inmueble se puede establecer una discoteca. La autoridad correspondiente finalmente deniega el permiso, por lo cual el comprador exige la devolución del precio, los

71 **Artículo 287 S.2:** "Er haftet wegen der Leistung auch für Zufall, es sei denn, dass der Schaden auch bei rechtzeitiger Leistung eingetreten sein würde".

72 La disposición del artículo 287 S. 2 entiende el concepto de caso fortuito cuando el suceso ha acontecido sin que le sea imputable al acreedor ni al deudor. Se incluyen en este concepto tanto sucesos naturales como aquellos causados por terceros (por ejemplo la cosa vendida es robada por un tercero).

73 **Artículo 284 Ersatz vergeblicher Aufwendungen:** "Anstelle des Schadensersatzes statt der Leistung kann der Gläubiger Ersatz der Aufwendungen verlangen, die er im Vertrauen auf den Erhalt der Leistung gemacht hat und billigerweise machen durfte, es sei denn, deren Zweck wäre auch ohne die Pflichtverletzung des Schuldners nicht erreicht worden".

74 Rainer WÖRLEN, *Schuldrecht Besonderer Teil*, Carl Heymanns Verlag, 2003 p. 28, par. 61. Con el derecho anterior sólo se consideraban estos gastos; Jens PETERSEN *Allgemeines Schuldrecht*, C.F. Müller, Heidelberg, 2002, p. 111, par. 317.

costos notariales y los costos de apertura de la discoteca⁷⁵.

6.7 Indemnización de Perjuicios en razón de la mora del vendedor

En el caso que el deudor esté en mora en el cumplimiento tardío, puede el comprador exigir una indemnización artículo 286 Abs. 1⁷⁶. artículo 437 Nr. 3 no se remite directamente a artículo 286, pero si a artículo 280 y esta disposición se remite a artículo 286. Esta indemnización no elimina la opción de las otras indemnizaciones, sino que puede exigirse de manera acumulativa⁷⁷.

Esta indemnización comprende todos los daños, que se han originado, porque el vendedor no ha rendido la prestación y se encuentra en mora. En el caso que exista imposibilidad en el cumplimiento tardío no

pueden aplicarse estas disposiciones, ya que, la imposibilidad elimina la mora.

La mora exige el requerimiento, éste puede estar incluido en el momento que el comprador requiere el cumplimiento tardío.

7 Prescripción extintiva

Según artículo 438 Abs. 1 Nr. 3⁷⁸ el plazo de la acción de prescripción extintiva de artículo 437 Nr. 1 y Nr. 3, es decir, del cumplimiento tardío y de la indemnización de perjuicios para el caso de bienes muebles es dos años⁷⁹. Un plazo de cinco años rige en el caso de materiales de construcción, cuando éstos hayan causado el defecto o vicio en la construcción artículo 438 Abs. 1 Nr. 2⁸⁰.

Cuando el defecto de la cosa dice relación con un derecho de tercero (por ejemplo

75 ALPMANN UND SCHMIDT, *Schuldrechts Besonderer Teil I*, Juristische Lehrgänge Verlagsges. mbH & Co. KG, Münster, 2002, pp. 73 y s.

76 **Artículo 286 Verzug des Schuldners Abs. 1:** "(1) Leistet der Schuldner auf eine Mahnung des Gläubigers nicht, die nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgt, so kommt er durch die Mahnung in Verzug. Der Mahnung stehen die Erhebung der Klage auf die Leistung sowie die Zustellung eines Mahnbescheids im Mahnverfahren gleich".

77 REINICKE/TIEDTKE, *Kaufrecht*, Luchterhand, München, 2004, p. 209, par. 560.

78 **Artículo 438 Verjährung der Mängelansprüche Abs. 1 Nr. 3:**"(1) Die in Artikel 437 Nr. 1 und 3 bezeichneten Ansprüche verjähren
3 im übrigen in zwei Jahren".

79 Este plazo fue extendido de seis meses a dos años.

80 **Artículo 438 Abs. 1 Nr. 2:** " (1) Die in Artikel 437 Nr. 1 und 3 bezeichneten Ansprüche verjähren
2 in fünf Jahren

a) bei einem Bauwerk und

b) bei einer Sache, die entsprechend ihrer üblichen Verwendungsweise für ein Bauwerk verwendet worden ist und dessen Mangelhaftigkeit verursacht hat, und".

propiedad) que éste puede ejercer, la acción de prescripción se extingue en 30 años (artículo 438 Abs. 1 Nr. 1)⁸¹.

En el caso que el vendedor dolosamente haya callado el defecto de la cosa, rige el plazo tres años (artículo 438 Abs. 3 S. 1).

La acción de prescripción extintiva de los bienes muebles comienza con la entrega de la cosa, para los bienes inmuebles comienza con la tradición de la misma⁸².

En el caso de la resolución y de la rebaja del precio rigen las normas de artículo 438 Abs. 4 (resolución) o artículo 438 Abs. 5 (rebaja del precio) ambas normas están en concordancia con con artículo 218, ya que, la resolución y rebaja del precio no son acciones sino que derechos potestativos, cuando el derecho a exigir el cumplimiento tardío prescribe, también lo hacen estas modalidades. Tuvo que incluirse esta norma en el BGB, ya que, los derechos potestativos, no prescriben⁸³.

III. CONCLUSIÓN

1. La reforma del BGB de 2002 fue una modificación global al derecho de obligaciones alemán. En especial las materias de alteración a la prestación y del contrato de compraventa son aspectos

principales y centrales en la modernización del derecho de obligaciones alemán.

2. En el ámbito del contrato de compraventa, la Directiva de Compraventa de Bienes de Consumo (Directiva 1999/44/EG de 25.05.99) sirvió de modelo, tanto en los aspectos sistemáticos como en sus contenidos.
3. La incorporación de la obligación del vendedor de entregar la cosa libre de vicios al comprador, pertenece a desde la reforma a las obligaciones de la prestación del vendedor. Motivo de dicha norma fue la integración de la acción de saneamiento de un contrato de compraventa a las normas generales de alteración a la prestación.
4. Como consecuencia de lo anterior, no existen ahora normas especiales en la compraventa en materia de resolución e indemnización por daños y perjuicios.
5. El concepto de vicios redhibitorios fue ampliado, además, en el caso de vicios irrelevantes en la cosa no puede el comprador pedir la resolución del contrato.
6. Los vicios redhibitorios y la evicción fueron equiparados. Por ende, ahora también

81 **Artículo 438 Abs. 1 Nr. 1** : “ (1) Die in artículo 437 Nr. 1 und 3 bezeichneten Ansprüche verjähren 1 in 30 Jahren, wenn der Mangel

a) in einem dinglichen Recht eines Dritten, auf Grund dessen Herausgabe der Kaufsache verlangt werden kann, oder

b) in einem sonstigen Recht, das im Grundbuch eingetragen ist, besteht”

82 REINICKE/TIEDTKE, *Kaufrecht*, Luchterhand, München, 2004, p.248 par. 674 y s.

83 OLZEN/WANK *Die Schuldrechtsreform*, Carl Heymanns Verlag, 2002, p. 94 par. 423. LORENZ/RIEHMN *Lehrbuch zum neuen Schuldrecht*, Verlag C.H. Beck München, 2002, p. 298, par. 556 y ss.

puede ser excluida la responsabilidad por el saneamiento del vendedor en el caso de evicción.

7. El comprador tiene como primer mecanismo en contra del vendedor que no ha cumplido la obligación; el cumplimiento tardío, independiente de la imputabilidad que le haya cabido en la procedencia del defecto. Si el vendedor se negase a cumplir tardíamente o no cumple dentro del plazo fijado, surge para el comprador la alternativa de la resolución o de la rebaja del precio. En el caso que el vicio le sea imputable al deudor, surgen las

acciones del indemnizaciones por daños y perjuicios.

8. Tanto la resolución como la acción de rebaja del precio han sido reguladas de una forma nueva. Ahora es posible también para el caso de la evicción la acción de rebaja del precio.
9. Los preceptos de la prescripción extintiva también fueron modificados. Los plazos de las acciones por vicios o defectos de la cosa, se han extendido de de seis meses a dos años (caso de bienes muebles).

BIBLIOGRAFÍA

Alpmann und Schmidt, *Express, Reform des Schuldrechts- Das neue BGB*, 2° ed., Juristische Lehrgänge Verlagsges. mbH & Co. KG, Münster, 2002.

Alpmann und Schmidt, *Schuldrecht Allgemeiner Teil 1*, 14° ed., Juristische Lehrgänge Verlagsges. mbH & Co. KG, Münster, 2002.

Alpmann und Schmidt, *Schuldrecht Besonderer Teil 1*, 12° ed., Juristische Lehrgänge Verlagsges. mbH & Co. KG, Münster, 2002.

Creifelds, *Rechtswörterbuch*, 17° ed., 2002.

Hemmer/Wüst, *Schuldrecht 1*, 1° ed., 2002.

Lorenz, Stephan / Riehm, Thomas *Lehrbuch zum neuen Schuldrecht*, Verlag C.H. Beck, München, 2002.

Olzen, Dirk / Wank, Rolf *Die Schuldrechtsreform*, Carl Heymanns Verlag, Köln, 2002.

Petersen, Jens *Allgemeines Schuldrecht*, C.F. Müller, Heidelberg, 2002.

Pfeiffer, Thomas *Neues Schuldrecht- Gesetzessynopse mit Kurzerläuterung*, Luchterhand, Darmstadt, 2001.

Reinicke, Dietrich / Tiedtke, Klaus *Kaufrecht*, 7° ed., Luchterhand, München, 2004.

Schwab, Martin / Witt, Carl-Heinz *Einführung in das neue Schuldrecht*, Verlag C.H. Beck München, 2002.

Wörlen, Rainer *Schuldrecht, Besondere Teil*, 6° ed., Carl Heymanns Verlag, Köln, 2003.