

Voces: VICIOS REDHIBITORIOS - CONSTRUCCIÓN DE OBRA - INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS - RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO - RECHAZO DEL RECURSO

Partes: Nash Báez, Gladys G. c/ Molina Morel Inmobiliaria y Construcción | Vicios Redhibitorios

Tribunal: Corte Suprema

Fecha: 10-ene-2012

Cita: MJCH_MJJ30693 | ROL:11924-11, MJJ30693

Producto: MJ

No constituye vicio redhibitorio la construcción de un edificio frente al departamento de la demandante tapando su vista.

Doctrina:

1.- Se rechaza el recurso de casación en el fondo, interpuesto contra la sentencia que rechazó la demanda de indemnización de perjuicios, fundada en el vicio redhibitorio configurado al construirse un nuevo edificio frente al departamento comprado por la demandante. Esto pues, el recurso razona en contra del supuesto fáctico fundamental asentado por los jueces de fondo, mediante el establecimiento de nuevos hechos que plantea, -que el inmueble de la causa fue ofrecido en venta por la demandada, expresando en la publicidad respectiva que el departamento tendría "vista cordillera" y "vista despejada" defecto conocido por el vendedor a la sazón, pero ignorado por el comprador- y solo los jueces de fondo se encuentran facultados para fijar los hechos de la causa y efectuada correctamente dicha labor, no es posible su revisión por la vía de la nulidad.

2.- En el presente juicio sobre vicio redhibitorio fundándose dicho vicio en la construcción de un nuevo edificio frente al de la demandante, los jueces de fondo consideran que para tener como de alta relevancia en la toma de la decisión de comprar esa circunstancia puntual en que la demandante basa el vicio que sustenta su pretensión, supone ciertos antecedentes de lógica, sentido común e información o conocimiento del comprador y atendiendo la ubicación geográfica del inmueble; la explicitación por parte de la demandada del proyecto inmobiliario en el inmueble vecino; el precio de compraventa del contrato cuya rebaja se solicita y la explicitación del determinante interés de la actora en adquirir un inmueble con una vista despejada hacia la cordillera, hacen concluir que la cosa objeto del contrato de compraventa de marras no es de mala calidad ni defectuosa.

Santiago, 10 de enero de 2012.

VISTO Y TENIENDO PRESENTE:

1°.- Que en estos autos rol 5243-2005, del Sexto Juzgado Civil de Santiago, seguidos en procedimiento ordinario de acción redhibitoria e indemnización de perjuicios, caratulado "Nash Báez, Gladys Graciela con Molina Morel Inmobiliaria y Constructora S.A.", la demandante recurre de casación en el fondo en contra de la sentencia dictada por una de las Salas de la Corte de Apelaciones de Santiago que confirmó aquélla de primer grado que, a su vez, rechazó la demanda;

2°.- Que la demandante fundó su pretensión señalando, en resumen, haber comprado a la demandada un departamento ubicado en Avenida Alonso de Córdova, comuna de Las Condes, en cuya negociación la contraria le ofreció una vista despejada desde el inmueble de las Avenidas Alonso de Córdova y Presidente Riesco. Añadió que el terreno contiguo al edificio era de propiedad de la demandada y, al comprar, consultó a ésta el destino que le daría, recibiendo por respuesta que allí se emplazaría una farmacia; sin embargo - prosiguió -, un mes después, ante movimientos que observó en el lugar, preguntó de nuevo pero, a diferencia de lo expresado antes, la demandada indicó que se levantaría un edificio de veintiún pisos, con lo que la "vista despejada" de las condiciones ofrecidas, característica en consideración a la cual contrató, se vería neutralizada; siendo del caso que la contraria ocultó a su parte que perdería la vista de su departamento, expresamente ofrecida. Sosteniendo que lo descrito importa la existencia de un vicio redhibitorio en el bien raíz objeto de la compraventa en mención, solicitó la condena a la demandada a pagar 1080 Unidades de Fomento, correspondientes al veinte por ciento del precio pagado por el inmueble y, además, la indemnización de los perjuicios cuya especie y monto se reservó para discutir en la fase ejecución del fallo;

3°.- Que la demandada, contestando, solicitó el rechazo de la demanda dirigida en su contra y, al efecto, controvertió la existencia de vicios ocultos en la cosa vendida o que su parte no haya cumplido con lo pactado. Afirmó que el proyecto del edificio aledaño al que se refiere la demandante era conocido por ésta, hecho que consta en el Reglamento de Copropiedad, al señalarse en éste que su parte construiría uno o más edificios, constituyéndose servidumbre de tránsito a su favor. Agregó que el contrato de compraventa se remite a dicho reglamento, circunstancia que hace plena fe contra la actora; 4°.- Que en el recurso de casación en el fondo, fundamentando su solicitud, la recurrente expresa que en el fallo cuestionado se infringen las disposiciones de los artículos 1858 , 1860 , 1861 , 1824 en relación con el artículo 1437 del Código Civil y artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Específicamente, sostiene que tales errores de derecho se han producido al haberse rechazado en forma indebida la acción redhibitoria de rebaja de precio y la solicitud de indemnización de perjuicios incoadas por su parte, en circunstancias que es manifiesto que los hechos que sirvieron como fundamento a la pretensión de la demandante son aquéllos que cumplen con los requisitos exigidos por la primera de las disposiciones invocadas, toda vez que resultó acreditado que la cosa objeto de la compraventa tenía efectivamente un vicio oculto, el que existía, al menos en germen, al momento de la venta, constituido por el conocimiento que, a la época de la venta, tenía la demandada en cuanto a que el departamento de la litis, que había ofrecido con "vista despejada" y "vista cordillera", tenía un vicio oculto consistente en que, en realidad, el departamento no tenía tales vistas.

Según la impugnante, la magnitud del vicio de la cosa hace que ésta no sirva para su uso natural o sólo sirve imperfectamente, de manera que, de haber sido conocido por la compradora, no hubiera contratado, o habría comprado en menor precio; a lo que adiciona que el vendedor demandado nada manifestó respecto al vicio oculto de la cosa, pese a que, como se acreditó, tenía perfecto conocimiento del mismo y que, en cambio, no fue conocido de la demandante, ni pudo haberlo conocido.

Aduce que, aún de considerarse que el vicio oculto en mención no presenta gravedad en los términos exigidos por el artículo 1858 del Código sustantivo del ramo, de todos modos, debió concederse la solicitud de rebaja del precio, como era procedente y a la que la demandante tiene pleno derecho, por cuanto la cosa vendida contenía un vicio oculto, en virtud del cual, la cosa no sirve para su uso natural o sólo sirve imperfectamente, hecho que de haber conocido la compradora, la habría llevado a no contratar o a hacerlo en un menor precio.

Insiste en que, en el presente caso, no cabe duda en cuanto a que el vendedor demandado tenía perfecto y absoluto conocimiento del vicio que afectaba al departamento vendido pues, como consta en autos, la pérdida de la vista desde ese inmueble se produciría invariablemente a causa del edificio que el mismo vendedor construiría en el sitio aledaño.

La recurrente afirma que la demandada ofreció en la publicidad del departamento adquirido por su parte que éste tendría "vista cordillera" y "vista despejada", lo que se traduce, conforme a la norma de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que se dice infringida, en que esas características eran otorgadas en el propio contrato de compraventa al departamento vendido y, en consecuencia, eso fue lo que la demandante adquirió, sin embargo, poco tiempo después, desaparecieron, determinando que el departamento sirviera imperfectamente para lo cual fue adquirido y, en cuya virtud, indudablemente, la demandante habría comprado por un precio mucho menor;

5°.- Que la sentencia cuestionada que confirmó el fallo de primer grado rechazando, en definitiva, las acciones por vicios redhibitorios e indemnizatoria, sentó primeramente como hechos que tienen por justificados en la causa: a) Que las partes celebraron contrato de compraventa respecto del departamento 106 del edificio ubicado en Avenida Alonso de Córdova N° 5255, en la comuna de Las Condes, según consta en escritura pública de 14 de septiembre de 2004;

b) Que por medio de escritura pública de 29 de abril de 1999, la demandada hizo pública la circunstancia de que construiría en el terreno adyacente al edificio recién mencionado;

c) Que la redacción inequívoca de la cláusula cuarta del Reglamento de Copropiedad contenido en la antedicha escritura pública advierte que la sociedad demandada construiría uno o más edificios en el lote seis A, en tanto que en su artículo 34 se expresa "de conformidad con lo anterior y con el objeto de establecer las condiciones necesarias que permitan la libre circulación entre los Lotes 5 A Uno y 6 A, antes individualizados, a través de subterráneos contemplados en los proyectos que se están ejecutando y que se ejecutarán en el futuro en tales lotes, 'Molina Morel Inmobiliaria y Constructora S.A.' en su carácter de única y actual propietaria de dichos lotes 5 A Uno y 6 A, viene en constituir servidumbre de tránsito y circulación vehicular y peatonal sobre los citados lotes...";

d) Que la escritura pública de 28 de septiembre de 2004, en que las partes celebraron la compraventa sub lite, manifiesta en su cláusula cuarta: "El inmueble objeto de este contrato se vende como especie o cuerpo cierto, en el estado en que se encuentra, con sus servidumbres activas y pasivas, especialmente, las servidumbres recíprocas que constan del Reglamento de Copropiedad del edificio construido en el lote 5 A Uno señalado en la cláusula primera, otorgado por escritura públicacon fecha 29 de abril de 1999 e inscrito a fs....";

e) Que el contenido de las dos escrituras públicas mencionadas acredita el conocimiento expreso de la demandante sobre la existencia del proyecto inmobiliario que desarrollaría la sociedad demandada en el terreno ubicado en Alonso de Córdova N° 5353, comuna de Las Condes.

Sobre la base de tales antecedentes de hecho, los sentenciadores determinan el expreso conocimiento de la demandante respecto del proyecto al que ésta atribuye el defecto de la cosa comprada, por la pérdida de la vista que, supuestamente, habría ofrecido la demandada en su publicidad de venta, de lo que coligen que el vicio acusado en el pleito no fue oculto o desconocido para el comprador, razón por la que no tiene la calidad de redhibitorio.

Sin perjuicio de lo precedente, los jueces del fondo definen que para tener como de alta relevancia en la toma de la decisión de comprar esa circunstancia puntual en que la demandante basa el vicio que sustenta su pretensión, supone ciertos antecedentes de lógica, sentido común e información o

conocimiento del comprador. Al respecto, advierten que, atendida la ubicación geográfica del inmueble; la explicitación por parte de la demandada del proyecto inmobiliario en el inmueble vecino; el precio de compraventa del contrato cuya rebaja se solicita y la explicitación del determinante interés de la actora en adquirir un inmueble con una vista despejada hacia la cordillera, hacen concluir que la cosa objeto del contrato de compraventa de marras no es de mala calidad ni defectuosa, a lo que se suma el que la demandada haya manifestado la pretendida construcción de uno o más edificios en el terreno adyacente en referencia, hecho que la demandante declaró conocer al concurrir a la celebración de la compraventa.

Todo lo anterior, unido al nivel educacional de la demandante - quien declara ser ingeniero en administración de empresas - y al monto de la transacción, llevan a los jueces del mérito a concluir que el departamento adquirido por aquella se realizó respecto de una cosa que no adolecía ningún tipo de vicio, entendido por tal la mala calidad o defecto en la cosa que impidiera el uso para el que naturalmente se encuentra destinada, habida cuenta, además, que la demandada había hecho pública en el Reglamento de Copropiedad la circunstancia de que en el predio aledaño se construiría uno o dos edificios de departamentos, sin perjuicio del conocimiento determinado y cierto de la actora acerca de lo mismo, expresado en la escritura pública de compraventa.

Al confirmar el fallo en alzada, la Corte de Apelaciones puso de relieve que, en la especie, se ejerció una acción redhibitoria, sin embargo, los hechos que se invocan no constituyen vicios de esa laya, conforme a lo preceptuado en el artículo 1858 del Código Civil;

6°.- Que luego de lo dicho en los acápites cuarto y quinto, resulta que la transgresión que la recurrente estima se ha cometido por los jueces del fondo persigue desvirtuar el supuesto fáctico fundamental asentado por aquellos, mediante el establecimiento de los nuevos hechos que plantea, esto es, que el inmueble de la causa fue ofrecido en venta por la demandada, expresando en la publicidad respectiva que el departamento tendría "vista cordillera" y "vista despejada"; no obstante lo cual, dicho bien presentaba un vicio oculto a la época de la compraventa, haciendo que la cosa no sirva para su uso natural o sólo sea apta de manera imperfecta; defecto conocido por el vendedor a la sazón, pero ignorado por el comprador;

7°.- Que dicho lo anterior, resulta pertinente recordar que solamente los jueces del fondo se encuentran facultados para fijar los hechos de la causa y que efectuada correctamente dicha labor, al determinar éstos con sujeción al mérito de los antecedentes, probanzas aportadas por las partes, interpretación y aplicación de las normas atinentes al caso en estudio, ellos resultan inamovibles para este tribunal, conforme a lo previsto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, no siendo posible su revisión por la vía de la nulidad que se revisa, al no haberse impugnado el fallo denunciando infracción a las leyes reguladoras de la prueba, circunstancia que conlleva concluir que el recurso en estudio adolece de manifiesta falta de fundamento, por lo que no puede prosperar, dado que las infracciones que denuncia pretenden alterar los supuestos de hecho en que se hace recaer la decisión.

Por estas consideraciones y de conformidad además con lo dispuesto en el artículo 782 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo interpuesto en la petición principal del escrito de fojas 693, por don Benjamín Ferrada Walker, en representación de la demandante, doña Gladys Nash Báez, en contra de la sentencia de diecinueve de agosto de dos mil once, escrita a fojas 692.

Regístrese y devuélvase, con sus agregados.

Nº 11.924-11.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema, por los Ministros Sres. Adalis Oyarzún M.,

Jaime Rodríguez E., Guillermo Silva G., Carlos Cerda F. y Abogado Integrante Sr.Jorge Medina C.

Autorizado por la Ministra de fe de la Corte Suprema.

En Santiago, a diez de enero de dos mil doce, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.