

Voces: VICIOS REDHIBITORIOS - COMPRAVENTA - DEFECTOS DE CONSTRUCCIÓN - RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA - RECURSO DE APELACIÓN - RECHAZO DEL RECURSO - RECURSO ACOGIDO

Partes: Chatre Jiménez, Miguel c/ Soto Vejar, Evelyne | Vicios redhibitorios

Tribunal: Corte de Apelaciones de Valdivia

Fecha: 17-nov-2011

Cita: MJCH_MJJ30010 | ROL:503-11, MJJ30010

Producto: MJ

Se rechaza el saneamiento de vicios redhibitorios, al no tener el carácter de oculto el vicio alegado (el nivel de humedad del inmueble adquirido).

Doctrina:

1.- Se rechaza el recurso de casación en la forma, en contra de la sentencia que rechazó la demanda de saneamiento de vicios redhibitorios con indemnización de perjuicios, por no haberse acreditado los fundamentos de la acción. Esto pues, el recurrente no reclamó la falta (el haber solicitado como medida para mejor resolver, que se tuviera por agregado un informe pericial que se habría anexado de manera extemporánea, sin haberse resuelto por el tribunal) de manera oportuna y en todos sus grados, además de no haber influido en lo dispositivo.

2.- Se rechaza el recurso de apelación, de la demandante en causa de saneamiento de vicios redhibitorios. Esto pues, el vicio redhibitorio que se ha hecho consistir en la humedad existente en el inmueble era superior a la normal en relación a la zona y a la época del año, cuestión que ha tenido entre otras consecuencias el hundimiento del piso del dormitorio, no fue un vicio oculto al momento de realizar la compra del inmueble.

Valdivia, 17 de Noviembre de 2011.

VISTOS:

En estos autos seguidos ante el Primer Juzgado Civil de Valdivia se dictó sentencia con fecha ocho de Junio de dos mil once, que resolvió rechazar la demanda de saneamiento de vicios redhibitorios con indemnización de perjuicios interpuesta por don Miguel Andrés Chatre Jiménez en contra de doña Evelyne Andrea Soto Vejar, por no haberse acreditado los fundamentos de su acción.

Notificada la sentencia, el abogado don Rafael Asenjo Pérez, por la parte demandante, a fojas 321,

interpuso casación en la forma. Se invoca la causal establecida en el artículo 768 N° 9 en relación con el artículo 159 N° 1 , ambos, del Código de Procedimiento Civil y también dedujo recurso de apelación y se elevaron los autos al Tribunal superior.

A fojas 336 se adhirió la parte demandada representada por el abogado don Carlos Herrera Tardón.

Se declaró admisible el recurso de casación y se concedió el recurso de apelación y se tuvo por adherido a la parte demandada en esta instancia a fojas 338 vta.

Se trajeron los autos en relación y en la vista de la causa alegó únicamente el abogado don Carlos Herrera Tardón.

CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA INTERPUESTO POR LA DEMANDANTE:

PRIMERO: El recurrente invoca como causal el artículo 768 N° 9 del Código de Procedimiento Civil, esto es, "en haberse faltado a algún trámite o diligencia declarados esencial por la ley", en relación con el artículo 159 N° 1 del mismo Código, consistente en que los tribunales, dentro del plazo para dictar sentencia, podrán dictar medidas para mejor resolver; entre otras, la "agregación de cualquier documento que estimen necesario para esclarecer el derecho de los litigantes".

SEGUNDO: Que el vicio se hace consistir en que el recurrente solicitó como medida para mejor resolver que se tuviera por agregado un informe pericial que se había anexado de manera extemporánea. El Tribunal proveyó a su solicitud: "Se resolverá en su oportunidad", sin que, en definitiva, se pronunciara al respecto. Por ello, solicita se invalide la sentencia y se determine que el proceso quede en estado de resolver por Tribunal no inhabilitado que corresponda, con costas.

TERCERO: Que se rechazará el recurso de casación en la forma interpuesto, dado que el recurrente no reclamó de la falta, ejerciendo oportunamente y en todos sus grados los recursos establecidos por la ley, y, por otra parte, de los antecedentes aparece que el vicio no ha influido en lo dispositivo de la sentencia, por lo que se impone el rechazo del recurso.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 170 , 769, inciso primero , y 798 del Código de Procedimiento Civil, se rechazará el recurso de casación en la forma deducido en el primer otrosí del escrito de fojas 321 en contra de la sentencia de ocho de Junio de dos mil once, escrita de fojas 316 a 319 vta.

II.- EN CUANTO AL RECURSO DE APELACIÓN PLANTEADO POR LA DEMANDANTE Y ADHESIÓN DEL DEMANDADO

VISTOS:

Se reproduce la sentencia apelada de fecha ocho de Junio de dos mil once en sus considerandos y citas legales.

Y SE TIENE EN SU LUGAR, Y ADEMÁS, PRESENTE:

III.- EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DOCUMENTAL

CUARTO: Que a fojas 339 se acompañó, con citación, por la parte demandante el certificado N° 0501,

de 2 de Septiembre de 2011, emanado de la Secretaría Regional Ministerial de Salud de la Región de Los Ríos, por la cual se certifica que la casa habitación ubicada en calle Álvaro Bombal N° 21, de esta ciudad, se encuentra en condiciones de insalubridad originada por aguas servidas que le afectan y que han deteriorado su estructura, en particular, basas, pisos, muros y zócalos sumado a una deficiente eliminación de aguas servidas, lo que ha contribuido a su deterioro.

QUINTO: Que, dentro del plazo de la citación, la parte demandada objetó dicho documento por ser falso, y no corresponder a la realidad fáctica de los hechos materia del litigio, dado que se otorgó a dos años y medio de la fecha en que las partes celebraron el contrato de compraventa, esto es, el 27 de Febrero de 2007.

SEXTO: Que, en definitiva, se rechazará la objeción planteada por el demandado, dado que la causal de falsedad invocada no ha sido acreditada, sin perjuicio del valor probatorio que se le pudiera atribuir a dicho instrumento en esta sentencia.

IV.- EN CUANTO AL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR LA PARTE DEMANDANTE

SÉPTIMO: Que la parte demandante solicita se revoque la sentencia y se acoja la demanda en todas sus partes, ya que, en su concepto, existían los vicios redhibitorios al tiempo de la tradición del inmueble, lo que hacía plausible la acción entablada, así como la resolución de contrato e indemnización de perjuicios. Sostiene que la circunstancia de que se haya adquirido la vivienda en un remate judicial no es óbice para acoger la acción impetrada, debido a que su adjudicación se realizó a fines del año 2005 y la venta posterior a su representado se hizo el primer trimestre de 2007, tiempo suficiente para haber hecho las reparaciones que sus testigos dicen que efectuó, así como para saber las especificaciones técnicas de la misma vivienda, siguiendo los consejos de José Martínez Jiménez, especialista en tasaciones. Añade que los vicios existían al momento de la tradición del inmueble (29 de Marzo de 2007), graves y ocultos, lo que, en su concepto, no ha sido desvirtuado por la parte contraria.

OCTAVO: Que el artículo 1.858 del Código Civil dispone que son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes: 1°. Haber existido al tiempo de la venta; 2°. Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que no conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio; y 3°. No haberlos manifestado el vendedor, o ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio. Se trata de exigencias acumulativas y la falta de cualquiera de ellas se traduce en la inexistencia del vicio redhibitorio.

NOVENO: Que la discusión de las partes se centra en determinar si, en el caso de autos, han existido, o no, vicios redhibitorios al tiempo de celebrarse la escritura pública de compraventa de veintisiete de Febrero de dos mil siete, en la Notaría Podlech de esta ciudad, y que la vendedora, a su vez, adquirió por adjudicación en pública subasta judicial llevada a efecto ante el Primer Juzgado Civil de Valdivia reducida a escritura pública de catorce de Noviembre de dos mil cinco, en la misma Notaría.

DÉCIMO: Que, en esta instancia se acompañó complementación de informe de tasación, a fojas 349, en el que se da cuenta que el valor del inmueble al veintisiete de Febrero del año dos mil siete, era de 1636 Unidades de Fomento equivalentes a esa fecha a \$30.068.731, lo que a la fecha del reconocimiento pericial, esto es, al 15 de julio de 2010, alcanza a la suma actualizada de \$34.728.305. Indica que dicho valor era el que presentaba el inmueble en su conjunto al momento de celebrarse el contrato. En lo que aquí interesa, señala que los deterioros posteriores a la fecha de la venta se originan por defectos propios de la construcción y del terreno, toda vez que la corrupción que presenta actualmente la vivienda ya existía a la fecha de la venta, incluso al momento mismo de la edificación y

que se expresan en un inadecuado emplazamiento, falta de nivelación del terreno, ausencia de bajadas de agua eficientes, insuficientes medios de evacuación de aguas lluvia, lo que, en su conjunto, posibilitó el deterioro progresivo de la vivienda hasta quedar en un estado que la hace, actualmente, inhabitable. Añade que las deficiencias existían a la fecha de la venta, pero no resultan perceptibles, y, en ningún caso se derivan del abandono o falta de cuidado de la propiedad toda vez que el rompimiento de muros es desde su interior hacia el exterior de los mismos, y no a la inversa. Por último, refiere que sólo un examen riguroso y exhaustivo que comprendiera incluso un análisis estructural de la vivienda podría haber detectado y dado cuenta del estado real de la misma al 27 de Febrero de 2007. También se acompañó a fojas 339 certificado de la autoridad sanitaria, de fecha 2 de Septiembre del año en curso, que señala que la vivienda objeto de la litis está en condiciones de insalubridad.

UNDÉCIMO: Que el vicio redhibitorio se ha hecho consistir por la parte demandante en que una vez ocupado el inmueble se percataron que la humedad existente en el lugar era superior a la normal en relación a la zona y a la época del año. Como ello persistía, y tratando de deshumedecer por medios tradicionales se evidenció el hundimiento del piso del dormitorio encontrando tablas podridas, un forado y vigas al aire en el mismo estado.

DUODÉCIMO: Que el concepto de vicios redhibitorios lo establece el artículo 1857 del Código Civil en cuanto, como segunda obligación de saneamiento que la ley pone de cargo del vendedor, por "los vicios ocultos de la cosa vendida". El término "oculto" de acuerdo al Diccionario de la Lengua Española es "escondido, ignorado, que no se da a conocer ni se deja ver ni sentir". En otras palabras, denotaría lo que no se ve o que se sustrae de la observación de otra persona, ya sea mediante el silencio u omitiendo proporcionar los datos necesarios y que son determinantes para contratar.

DECIMO TERCERO: Que, en el caso de autos, no se acreditó por el actor que se haya estado en presencia de un vicio oculto, al tiempo de la venta, por lo que es dable presumir que al comprador, al adquirir la propiedad, no atribuyó a la humedad ninguna importancia y la aceptó, lo que explica, además, que recibiera materialmente la propiedad en el estado en que se encontraba, a su entera conformidad, como se indica en la cláusula segunda de la escritura de compraventa de 27 de Febrero de 2007. El mismo informe, de fecha 23 de Julio de 2007, acompañado por el actor (informe de tasación hipotecario de fojas 12), indica que la vivienda de aproximadamente veinticinco años, presenta problemas a nivel de entablado del piso en casi toda la extensión de la casa, causadas por la humedad, presentando visibles daños a nivel de pisos y revestimientos interiores.

DÉCIMO CUARTO: Que, por otra parte, los vicios que surgen con posterioridad al contrato no son redhibitorios, por lo que han de ser soportados por el comprador en conformidad a lo dispuesto en el artículo 1.820 del Código Civil. Por ello, no se le dará ningún valor probatorio al documento agregado a fojas 339 por el actor dado que el contenido hace referencia a hechos acaecidos en más de dos años a la fecha de celebración de la compraventa.

DÉCIMO QUINTO: Que no obsta a las conclusiones anteriores, lo señalado en el complemento de informe pericial agregado a fojas 349, pues aun cuando se afirma que existían los vicios antes de la celebración del contrato, ello no estaban ocultos, más aún si se señala que "los deterioros posteriores a la fecha de la venta se originan en defectos propios de la construcción y del terreno (...)" y que se expresan en un "inadecuado emplazamiento, falta de nivelación del terreno, ausencia de bajadas de agua eficientes, insuficientes medios de evacuación de aguas lluvia, lo que en su conjunto posibilitó el deterioro progresivo de la vivienda".

V.- EN CUANTO A LA ADHESIÓN DEL DEMANDADO

DÉCIMO SEXTO: Que, a fojas 336, la parte demandada se adhirió al recurso de apelación interpuesto por el apelante, solicitando la revocación del fallo apelado, o se confirme con declaración, en el

capítulo que declaró que se la exime del pago de las costas, por haber tenido motivos plausibles para litigar, resolviendo, en su lugar, que se la condena al pago de las costas, por haber faltado dicho motivo, con costas. El actor renunció a la acción por vicios redhibitorios dado que conocía el estado de la propiedad al 27 de Febrero de 2007, desde el momento en que la escritura de compraventa señala que el comprador conocía el estado del inmueble al momento de la compra y lo aceptó como estaba a plenitud, como se indica en la cláusula cuarta de la misma. Por eso no podía haber estado vigente al tiempo de la compra, ya que el actor compró ad corpus y en el estado en que se encontraba el inmueble, estado conocido y aceptado por él. En definitiva, pide se confirme con declaración revocando el capítulo que la eximió de las costas, y en su lugar, se la condene al pago de las costas; todo, con costas.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, en cuanto al fondo, a fin de evitar repeticiones, nos remitimos a lo señalado en los fundamentos anteriores. En todo caso, se dará lugar a lo solicitado por el demandado en lo relativo a las costas, por haber sido vencida completamente la parte demandante.

Y visto, además, lo establecido en los artículos 144 , 186 y siguientes, y artículos 764 , 765 , 766 y 783 del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

I.- Que se RECHAZA la objeción documental opuesta por la parte demandada, en lo principal del escrito de fojas 344.

II.- Que se RECHAZA el recurso de casación en la forma interpuesto por la parte demandante, en el primer otrosí del escrito de fojas 321, en contra de la sentencia definitiva de fecha ocho de Junio de dos mil once, escrita de fojas 316 a 319 vta., la que, por tanto, no es nula.

III.- Que se RECHAZA el recurso de apelación opuesto por la parte demandante, en lo principal del escrito de fojas 321, en contra de la sentencia indicada en el acápite precedente.

IV.- Que se ACOGE el recurso de apelación deducido por la parte demandada, por la vía de la adhesión, mediante el escrito de fojas 336, y se REVOCA, en lo apelado, la sentencia de fecha ocho de Junio de dos mil once, escrita de fojas 316 a 319 vta., sólo en cuanto eximió a la actora del pago de las costas y, en su lugar, se declara que se la condena a dicho pago. Y, se CONFIRMA en lo demás, con costas del recurso.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 503 - 2011. CIV.

Redacción de la Ministra Ruby Antonia Alvear Miranda.

Pronunciada por la PRIMERA SALA, por el Ministro Sr. DARÍO I. CARRETTA NAVEA, Ministra Srta. RUBY ALVEAR MIRANDA, Abogado Integrante Sr. JUAN CARLOS VIDAL ETCHEVERRY. Autoriza la Secretaria Sra. ANA MARIA LEON ESPEJO.

En Valdivia, diecisiete de noviembre de dos mil once, notifiqué por el ESTADO DIARIO la resolución precedente

Certifico: Que con esta fecha se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 162 del Código de Procedimiento Civil. Valdivia, 17 de noviembre de 2011.