



mail



guardar



imprimir

Referencia del Documento:

Jurisprudencia/Jurisprudencia on-line/Jurisprudencia (fallos)/Corte Suprema/2002/Inmuebles; Vicios en la Compraventa. Inmuebles; Vicios Redhibitorios. Inmuebles; Acción Redhibitoria Improcedente. Inmuebles; Acción Cuanti Minoris Procedente. Inmuebles; Acción Estimatoria Procedente. Inmuebles; Características Vicios Redhibitorios. Inmuebles; Requisitos de Validez en Renuncia de A...

Número Identificador LexisNexis: 24168

Tribunal : Corte Suprema
Fecha : 11/04/2002
Rol : 986-01
Partes : Vergara Beltrán, Enrique; con Inversiones Andalién SA;
Ministros : Enrique Tapia W.; Jorge Rodríguez A.; Domingo Kokisch M.; José Fernández R.; René Abeliuk M.;
Descriptores : **Inmuebles** » Vicios en la Compraventa, Vicios Redhibitorios, Acción Redhibitoria Improcedente, Acción Cuanti Minoris Procedente, Acción Estimatoria Procedente, Características Vicios Redhibitorios, Requisitos de Validez en Renuncia de Acción Redhibitoria, Requisitos de Validez en Renuncia de Acción Cuanti Minoris.
Bienes Raíces » Vicios en la Compraventa, Vicios Redhibitorios, Acción Redhibitoria Improcedente, Acción Cuanti Minoris Procedente, Acción Estimatoria Procedente, Características Vicios Redhibitorios, Requisitos de Validez en Renuncia de Acción Redhibitoria, Requisitos de Validez en Renuncia de Acción Cuanti Minoris.
Acción Redhibitoria » Características de los Vicios Ocultos, Improcedente.
Acción Cuanti Minoris » Características de los Vicios Ocultos, Procedente.
Cuanti Minoris » Características de los Vicios Ocultos, Acción Procedente.
Vicios Ocultos » en la Compraventa de Inmuebles, Acción Redhibitoria Improcedente, Acción Cuanti Minoris Procedente, Acción Estimatoria Procedente, Características Vicios Redhibitorios, Requisitos de Validez en Renuncia de Acción Redhibitoria, Requisitos de Validez en Renuncia de Acción Cuanti Minoris.
Renuncia de Acciones » Requisitos Renuncia Acción Redhibitoria, Requisitos Renuncia Acción Cuanti Minoris.
Inspección Personal del Tribunal » Requisitos de Validez de la Actuación, Notificación Válida.
Bilateralidad de la Audiencia » Inspección Personal del Tribunal.

Doctrina

En la compraventa de inmuebles en donde la cosa vendida adolece de distintos vicios, es fundamental para establecer la procedencia de la acción redhibitoria o en su defecto la acción cuanti minoris o estimatoria, determinar la naturaleza de los vicios en cuestión. Así será procedente la acción redhibitoria si los vicios de la cosa vendida tienen las características de haber existido al momento de la venta; 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 conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio y no haberlos manifestado el vendedor, y 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 según lo indica el artículo 1858 del Código Civil, pero además es necesario que sea contemporáneo al contrato, grave y oculto. Si los vicios de la cosa vendida no poseen todas estas características al momento de la venta, o sólo tienen algunos de ellos procederá únicamente la posibilidad de solicitar la rebaja del precio de la cosa, es decir la acción cuanti minoris o estimatoria, pues del análisis armónico de los artículos 1858 y 1861 del Código Civil se desprende que el vendedor siempre deberá responder de los vicios ocultos de la cosa vendida, los haya conocido o no al tiempo de la celebración del contrato

En la venta de departamentos se consideran vicios ocultos que dan pie a la rebaja en el precio de compraventa aquellos que son imposible de prever al momento de la venta y que no se encuentran a la vista, atendiendo a los conocimientos del comprador, reuniendo esas características la ausencia de ventilación en baño y cocina; la existencia de fracturas en paredes; la existencia del ducto de la basura por un costado del living revestido de material liviano que no aísla el ruido que se produce al arrojar la basura pues todos ellos sólo se hacen evidentes al momento de darle uso natural al departamento

Para que la renuncia a la acciones redhibitoria y cuanti minoris sea efectiva esta debe ser expresa, no teniendo esas características una carta informal otorgada por el comprador al vendedor donde manifiesta haber recibido a su entera conformidad el inmueble y renunciar en consecuencia genéricamente a las acciones que pudieren haber derivadas de la entrega de la cosa vendida. Siendo la renuncia expresa Para que la inspección personal del tribunal sea una actuación válida requiere que sea decretada con anticipación y notificada previamente a las partes, cumpliendo ambos requisitos la diligencia que se decreta con cinco días de anticipación y que se notifica por cédula menos de veinticuatro horas antes de practicarse.

Áreas del Derecho : Derecho Civil; Derecho Procesal;

Legislación aplicada en el fallo : Código Civil art 1824; Código Civil art 1837; Código Civil art 1857; Código Civil art 1858; Código Civil art 1859; Código Civil art 1860; Código Civil art 1868; Código de Procedimiento Civil art 403; Código de Procedimiento Civil art 768 n° 9; Código de Procedimiento Civil art 795 n° 6;

Texto completo de la Sentencia

SENTENCIA DE TRIBUNAL DE LETRAS:

Concepción, diez de junio de mil novecientos noventa y siete.

Vistos:

Don Enrique Gregorio Vergara Beltrán, técnico electrónico, domiciliado en calle Bulnes N° 767, Concepción, a fs. 64 expone que demanda de rescisión de contrato de compraventa, con indemnización de perjuicios a Inversiones Andalién S.A., persona jurídica del giro de su denominación, con domicilio en esta ciudad, calle Anibal Pinto 816, representada legalmente por don Juan Issa Hazbún Readí, factor de comercio del mismo domicilio de su representada. Por escritura pública de 23 de junio de 1995 compró a la demandada el inmueble singularizado en las cláusulas primera a tercera de dicha escritura como lotes uno y trece, que corresponden al departamento 101 y el estacionamiento número 3, respectivamente, del edificio San Juan I, de propiedad de la vendedora, ubicado en Concepción, calle Colo Colo 1045. El lote N° 1 corresponde al departamento 101 ubicado en el primer piso, con una superficie útil de 53,24 metros cuadrados y una superficie común de 7,91 metros, lo que sumado asciende a 61,15 metros cuadrados. El lote N° 13 o estacionamiento N° 3, en el subterráneo, cuenta con una superficie útil de 14,25 metros cuadrados y una superficie común de 11,71 metros cuadrados, con una superficie total de 25,96 metros cuadrados. El precio total de la venta por estos dos lotes fue la suma de 2.011 U.F., en razón de 1.511 U.F. por el departamento y 500 U.F. por el estacionamiento, valores que a la fecha de la escritura eran equivalentes a \$ 23.910.508 y que se pagaron con 502,75 U.F. con anticipación a la venta el 4 de noviembre de 1993, por su valor al día del pago en dinero efectivo, que la vendedora declaró recibida a su entera satisfacción, y 1508,25 U.F., en el acto de otorgamiento de la escritura de venta, de acuerdo con su valor en pesos a ese día, en dinero efectivo, al contado y que la vendedora recibió a entera satisfacción. La venta se hizo ad corpus y la entrega material de lo vendido se realizó en el acto de otorgamiento de la escritura de venta. A este mismo acto compareció don Nelson Alejandro Guerra Ávila, factor de comercio, en representación del Banco de Santiago, ambos con domicilio en calle O'Higgins 368, para alzar y liberar respecto de los lotes 1 y 13 la hipoteca de primer grado y prohibición de enajenar en favor del mismo Banco. Dicho alzamiento quedó condicionado a que efectivamente se inscribiera el dominio del inmueble vendido a nombre del suscrito, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción y que se constituyera hipoteca de primer grado sobre el mismo, en favor del Banco Sudamericano. La inscripción de dominio se practicó a fs. 15038, con el N° 5591, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción del año 1995; con el N° 3499 a fs. 14688 vta. del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, se inscribió la hipoteca que afectan los lotes referidos en favor del Banco Sudamericano, y se inscribió la prohibición de gravar y enajenar en favor del mencionado banco, con el N° 5.176, a fs. 12.141 en el Registro de Prohibiciones del mismo Conservador.

Por escritura pública de 23 de junio de 1995, compró a la sociedad demandada los lotes 2 y 14 que corresponden al departamento 102 y al estacionamiento número 4 del mismo edificio de propiedad de la vendedora. El primero tiene una superficie útil de 61,21 metros cuadrados y una superficie común de 9,09 metros cuadrados, con una superficie total de 60,30 metros cuadrados. El segundo, con superficie en el subterráneo tiene una superficie útil de 15,50 metros cuadrados y una común de 12,74 metros cuadrados, con una superficie total de 28,24 metros cuadrados. El precio total de la venta fue la suma de \$ 2.590 U.F., correspondiendo 2090 U.F. por el departamento 102 y 500 U.F. por el estacionamiento, valores que a la fecha de la venta eran equivalentes a \$ 30.794.737. Dichos valores se pagaron íntegramente con 647,50 U.F., el 5

de noviembre de 1993 en dinero efectivo, y con 1942,50 U.F. al otorgarse la escritura de venta en dinero efectivo. La venta se hizo ad corpus y la entrega material de lo vendido se realizó en el acto de otorgamiento de la escritura de venta. A este mismo acto compareció don Nelson Alejandro Guerra, en representación del Banco de Santiago, para alzar y liberar respecto de los lotes 2 y 14 la hipoteca de primer grado y prohibición de enajenar en favor del Banco. Dicho alzamiento quedó sujeto a las mismas condiciones que la venta anterior, y se inscribió el dominio a nombre del comprador a fs. 14703 vta. N° 5341 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción; a fs. 14351 N° 3352 del Registro de Hipotecas y Gravámenes se inscribió la hipoteca a favor del Banco Sudamericano y se inscribió la prohibición de gravar y enajenar a nombre del citado Banco a fs. 12005 vta. N° 4062 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones, ambas del mismo Conservador.

Los departamentos referidos y sus respectivos estacionamientos, así como el edificio mismo en que se encuentran emplazados, han evidenciado vicios ocultos consistentes en gravísimos problemas en su diseño arquitectónico, calidad de construcción y márgenes de seguridad que han impedido su ocupación y entrega en arrendamiento a terceros. Tales vicios, en relación con los departamentos, son los siguientes: a) el departamento 101 no tiene ventilación adecuada en el baño y la cocina, pese a que la vendedora después de la entrega construyó un ducto especial destinado a la ventilación de la cocina, pero no incluyó la ventilación del baño. b) el departamento 102 no tiene ventilación interior para baño y cocina, pues si bien tiene en sus paredes interiores a estas dependencias, cavidades que hacen suponer la existencia de ductos de ventilación, o no existen tales ductos o si existen no funcionan. c) el calefont del departamento 101 se encuentra ubicado de tal manera que no puede ser encendido con seguridad, ya que está encajonado estrechamente, de costado, entre tres paredes estructurales, de manera que al tratar de encenderlo no puede apreciarse el resultado de la respectiva maniobra, lo que hace peligrosa la operación por la eventualidad de explosión o emanación de gases sin proceso de combustión, con serio riesgo para las personas. d) en el departamento 102, el ducto destinado a la eliminación de basura baja por un costado del living, donde está separado por un tabique de material liviano, que no aísla el ruido que hace la basura arrojada al mismo ducto desde los departamentos superiores. e) las puertas de acceso a los departamentos están defectuosas, ya que no pueden cerrarse con llave. f) las paredes de los departamentos están experimentando fracturas que siguen las líneas de sus vigas. g) por el cielo raso del living del departamento 101 atraviesa la red de cañerías de agua potable, que ya acusa filtraciones en el mismo sector del living y acceso de este departamento; además dichas cañerías están cubiertas solamente por un tabique liviano y delgado que no aísla adecuadamente los ruidos que hace el agua al pasar por estas cañerías, de manera que estando en el living es posible oír claramente el paso del agua potable.

Los estacionamientos comprados para servir a los departamentos referidos no quedaron habilitados, no pueden ser utilizados porque la pendiente para acceder a ellos está mal construida y porque en el trayecto de acceso a los mismos se interpone un pilar estructural que sostiene parte del edificio; después de sus reclamos, este pilar estructural fue recortado longitudinalmente, adelgazado, sin guardar mayores seguridades para la estabilidad del edificio. La reducción de este pilar incluyó el corte de las barras de acero que le daban consistencia y la disminución de parte importante del hormigón que la componía. Aun así no se solucionó tampoco el problema de acceso, que quedó sumamente estrecho, inepto irremediablemente para estacionar vehículos de un tamaño normal y regular. Por último el área de estacionamiento es sumamente reducida, lo que agrava más los problemas referidos, de modo que para retirar un vehículo de los estacionamientos 3 o 4, habiendo otros vehículos en los estacionamientos vecinos, debería salir retrocediendo hasta la calle. De estas deficiencias sólo se percató una vez que trató de estacionar su vehículo, maniobra que no pudo realizar, resultando dañado y atorado su vehículo en vano esfuerzo para eludir el pilar.

Con motivo de la habilitación de los estacionamientos 3 y 4 se redujo el tamaño y resistencia de un pilar del edificio y no le consta que esta obra de demolición haya sido estudiada y autorizada por un profesional idóneo ni autorizada por el Departamento de Obras de la Municipalidad; es evidente que la disminución de un pilar estructural, significa una reducción en los márgenes de seguridad del edificio, márgenes que fueron considerados al momento de fijar el vendedor un precio determinado por los diversos lotes que lo componen. La pared del costado norte del edificio, originalmente cubierta con cemento, presentó problema de filtración que transmitía humedad a los departamentos tan graves, que fue necesario recubrirla con zinc-alum deteriorando su presentación arquitectónica. Debido a los problemas de falta de ventilación de los baños y cocinas de los departamentos de pisos superiores, algunos compradores han destruido paredes exteriores del edificio para instalar rejillas de ventilación, lo que también disminuye el valor de la inversión. Los muros del edificio en el sector de estacionamiento demuestran agrietamiento y fracturas progresivas, que permiten presumir la mala calidad de los materiales empleados. Las escaleras interiores del edificio están mal construidas, pues sus peldaños son de dimensiones irregulares, detalle que se percibe al tropezar en ellas. El

edificio no cuenta con estanque de agua, lo que produce irregularidades en el abastecimiento a los distintos edificios; había uno, pero al tratar de utilizarse se filtró totalmente el agua, inundando la zona de estacionamiento. El sistema hidroneumático de red interna de agua potable se dejó fuera de servicio con posterioridad a su recepción por la Empresa de Servicios Sanitarios del Bío Bío S.A.

Por las razones señaladas ha sido imposible dar en arriendo los departamentos, lo cual le ha significado graves perjuicios económicos, equivalente a las rentas que ha dejado de percibir por ese concepto, con las cuales pretendía amortizar el costo de la inversión. Hace presente que el departamento 101 pudo haberse arrendado en \$ 180.000 mensuales (14,2766 al 1 de abril de 1996), considerando que tiene dos dormitorios, estacionamiento, ubicación céntrica y tratarse de un primer piso con espacio de terraza abierta para su uso exclusivo. El departamento 102 podría haberse arrendado en \$ 200.000 (15,8629 al 1 de abril de 1996), considerando que cuenta con tres dormitorios, terraza abierta de uso exclusivo, estacionamiento, ubicación céntrica y primer piso. También constituye perjuicio el deterioro del edificio, en forma prematura, debido a la mala calidad de construcción y diseño.

Los mencionados vicios o defectos no pudieron ser conocidos por el comprador al momento de comprometer la compra el mes de noviembre de 1993, cuando la construcción del edificio recién estaba comenzando. Tampoco pudo conocerlo al momento de suscribir el contrato de venta y pagar el saldo de precio que adeudaba, pues sólo recibió materialmente el departamento después de firmada la misma escritura; más aun, muchos de los vicios sólo pueden conocerse con el uso normal de estos bienes y luego de que han sido sometidos a los rigores del invierno con lluvia y humedad.

Interpone acción redhibitoria en contra del demandado, para que en definitiva se declare: 1) que se rescinden o resuelven los contratos de compraventa sobre los bienes raíces referidos; 2) que, en consecuencia, deben efectuarse las restituciones recíprocas y, concretamente que, la demandada deberá restituirle el valor correspondiente al precio pagado por los dos departamentos, esto es, 1511 U.F. por el departamento 101 y 500 U.F. por el estacionamiento N° 3, 2090 U.F. por el departamento 102 y 500 U.F. por el estacionamiento N° 4, lo que hace un total de 4.601 Unidades de Fomento, expresadas en su valor vigente a la fecha de la restitución efectiva del precio, que al día 28 de mayo de 1996, equivalen a \$ 58.848.676; 3) que, además, deberá pagarle intereses corrientes para operaciones reajustables calculados sobre las referidas sumas, desde la suscripción de las escrituras de compraventa hasta la restitución del precio, o los intereses y por el período que el tribunal determine de acuerdo al mérito de autos; 4) que el demandado deberá pagar las costas de la causa.

En subsidio, 1.- que el precio de las compraventas se reduce en un cuarenta y cinco por ciento de su valor, quedando en consecuencia en las sumas de 831,05, 275, 1.149,5 y 275 U.F., respectivamente, o en el mayor o menor porcentaje que el tribunal determine, 2.- que, como consecuencia de la reducción del precio la demandada deberá restituir el equivalente al cuarenta y cinco por ciento del precio de la compraventa, equivalente a las sumas de 679,5, 225, 940,5 y 225 unidades de fomento, respectivamente o el porcentaje del precio que el tribunal determine, expresado en unidades de fomento, en el valor vigente a la fecha de la restitución efectiva del precio o como el tribunal lo determine; 3.- que, las sumas a restituir deben serlo con intereses corrientes para operaciones reajustables, calculados sobre las referidas sumas, desde la fecha de la suscripción de las escrituras de compraventa, o los intereses y por el período que el tribunal determine; 4.- que la demandada deberá pagar las costas de la causa.

De fs. 1 a 63 rolan documentos del demandante.

A fs. 76 se contesta la demanda
A fs. 84 rola réplica.

A fs. 88, 89, 94 y 95 rolan documentos del demandado.

A fs. 96 se duplica.

A fs. 101 rola documento del demandado.
A fs. 109 se recibe la causa a prueba.

A fs. 117 y 124 se rinde la prueba de testigos de la parte demandante.

A fs. 125 y 129 rolan documentos del demandado.

A fs. 141 rola inspección del tribunal.

A fs. 147 vta. se citó a las partes a oír sentencia.

A fs. 150 se decretó medida para mejor resolver, la que se cumplió a fs. 159.

Considerando:

En cuanto a la nulidad de la inspección.

1.- Que, la parte demandada pide a fs. 142 que se anule la actuación de fs. 141 por falta de emplazamiento oportuno y restarle todo mérito probatorio, con costas. Funda la solicitud, en que el día miércoles 15 de enero del año en curso, a las 12 horas, se llevó a efecto la inspección personal del tribunal, habiéndose notificado a su parte sólo el día 14 anterior a ella a las 14.30 horas, encontrándose a esa hora en la ciudad de Chillán. Señala que a las 8.45 horas del día de la diligencia, el expediente no se encontraba en el tribunal, para verificar la efectividad de haberse fijado día y hora para ese mismo día; a continuación, ingresó a un comparendo de conciliación y prueba en el Segundo Juzgado de Letras del Trabajo, desocupándose a las 12.40 horas. La ley dispone en su artículo 403 del Código de Procedimiento Civil que la inspección personal del tribunal sólo se decretará cuando éste la estime necesaria y se designará día y hora para practicarla, con la debida anticipación, a fin de que puedan concurrir las partes con sus abogados. Al notificarlo con menos de veinticuatro horas de anticipación, se ha violado el debido proceso pues se le priva del derecho a la bilateralidad de la audiencia, por lo que la actuación de inspección personal del tribunal es nula.

Que la diligencia de inspección se decretó el día 10 de enero último para llevarse a efecto el día 15 del mismo mes y año, luego se dio cumplimiento a la exigencia contenida en el artículo 403 del Cuerpo Legal citado, ya que se fijó con la debida anticipación para la finalidad allí indicada. Por otra parte, el artículo 405 del mismo precepto dispone que la mencionada diligencia se llevará a efecto con la concurrencia de las partes y peritos que asistan, o sólo por el tribunal en ausencia de aquéllas. En las condiciones anotadas, no es nula la actuación cuestionada y por lo tanto se rechazará la petición en ese sentido.

En cuanto a la objeción de documentos.

2.- Que, la demandada ha objetado en el primer otrosí de fs. 76 el informe de fs. 53 por ser falso, objeción que será rechazada puesto que ha sido reconocido y ratificado por quien lo emitió. Objeta también las fotografías acompañadas por el actor en la demanda, la que debe desestimarse por cuestionar el valor probatorio de ellas, tarea que es ajena a las partes litigantes.

En cuanto al fondo.

3.- Que don Enrique Gregorio Vergara Beltrán interpone la acción redhibitoria contenida en el artículo 1857 del Código Civil, en subsidio acción de rebaja de precio, en contra de Inversiones Andalién S.A., representada por don Juan Issa Hazbún Readí, para que en definitiva se declaren rescindidos o resueltos los contratos de compraventa celebrados por las partes el 23 de junio de 1995, por los cuales compró los departamentos 101 y 102 y los estacionamientos números tres y cuatro del edificio San Juan I, ubicado en calle Colo Colo 401 de esta ciudad, por el precio total de 2011 y 2590 U.F. Funda la demanda en que, tanto los departamentos como los estacionamientos y el edificio donde éstos se encuentran, adolecen de vicios redhibitorios que hacen procedente la acción intentada. En subsidio, solicita la rebaja del precio en un cuarenta y cinco por ciento de los valores pagados.

4.- Que, la parte demandada contestando expresa que los departamentos y estacionamientos materia del proceso carecen de vicios o defectos ocultos o de aquellos que señalan los artículos 1858 y 1868 del Código Civil. Se afirma que el departamento 101 no tiene ventilación adecuada en el baño y la cocina, afirmación que no es real porque el departamento tiene ventilación por shaft en el baño y por ventana de loggia en la cocina y cuenta con ducto de evacuación de gases para el calefont. Estos hechos constan en los planos del edificio y cumplen con la normativa vigente y no constituyen un vicio o defecto oculto de la cosa vendida porque se pueden apreciar a simple vista. En este caso no se requiere ventilación interior conforme a la ley y a la ordenanza respectiva, porque ambas dependencias tienen ventanas al exterior.

Respecto al calefont del departamento 101, este artefacto no está oculto ni contraviene ninguna disposición reglamentaria o legal, sino que a la vista y su instalación está aprobada por el respectivo servicio; el calefont está instalado en la loggia de la cocina, al costado de la ventana de ese recinto de manera que su ventilación

es directa al exterior.

En cuanto a las puertas de acceso defectuosas, esto es normal en la zona por efectos de la humedad, no es un vicio o defecto sino un detalle ínfimo que se soluciona con un simple recorrido de la puerta, que simplemente consiste en pasar una herramienta por sus bordes, labor que hace cualquier maestro o el propio interesado sin necesidad de requerir conocimientos especiales.

Respecto a las fracturas de las paredes de los departamentos, que siguen la línea de las vigas, no constituye un vicio oculto o defecto de ninguna clase, corresponde a un proceso normal que no constituye riesgo y se debe a un enmarcamiento usual de los paños de albañilería no reforzada usada estructuralmente como relleno para los tabiques no estructurales, lo que permite un adecuado trabajo de la estructura en eventos sísmicos.

Relativo al cielo raso del departamento 101, que atraviesa red de cañerías de agua potable las que acusan filtraciones, la red de agua potable cumple con la normativa de instalaciones sanitarias y pavimentación y fue aprobada por Essbío; este hecho no constituye vicio o defecto ni tampoco está oculto pues los planos del edificio están debidamente protocolizados y las instalaciones aprobadas por la autoridad respectiva.

La construcción de los estacionamientos se hizo conforme con las normas vigentes a la fecha de construcción del edificio, de manera que la rampa de acceso, superficie útil y común de los estacionamientos fue aprobada por la Dirección de Obras Municipales. El pilar estructural que se menciona no existe, lo que sí existe es un muro estructural de 8,70m. por 15 cm. de espesor en obra gruesa que constituye el soporte de la rampa de acceso y que se elimina a partir del primer nivel, muro que a solicitud del demandante fue reducido en su longitud reforzando adecuadamente con barras de diámetros adecuados y fijados a los hormigones envejecidos mediante puentes de adherencia epóxicos de la mejor calidad y desviando las armaduras existentes formando un muro diagonal que se empalmó con el perpendicular original logrando reconstituir adecuadamente la distribución de esfuerzos en dicho vértice. La modificación fue diseñada y supervisada por el ingeniero civil don Alfredo Chamorro Palacios. Respecto de la estrechez de los estacionamientos, lo que el demandante calla es que se apropió de parte de la superficie común del subterráneo cerrándola para su uso exclusivo, lugar que anexó a bodegas que compró separadamente a su parte y que transformó en oficinas.

Con relación a los defectos o vicios en la construcción del edificio, estas críticas no constituyen vicios ni tampoco son ocultos, está a la vista y es una situación corriente en edificios de la zona.

Lo que se señala en la letra j) de la demanda, carece de toda relevancia ya que lo que ocurra en otros departamentos del edificio no es materia del juicio ni son hechos que puedan atribuirse a su representado.

Lo expuesto en relación con las grietas es falso, no existen de ninguna naturaleza.

Referente a los peldaños de las escaleras interiores, no son vicios ocultos puesto que están a la vista.

El estanque de agua, éste existe, cumple con las normas, se entregó a los propietarios en perfecto estado, su mantención corresponde a los copropietarios y no a la constructora.

Con relación a la red de sistema hidroneumático de red interna de agua potable, se entregó a los propietarios en perfecto estado y su mantención es de su cargo.

Los perjuicios que reclama el actor no provienen de los hechos en que se funda, sino de la negativa de éste de arrendar los inmuebles. La demanda resulta improcedente ya que los departamentos fueron construidos para un segmento preciso del mercado conforme a planos y de acuerdo a normas de general aceptación, los que conoció el actor al momento de la celebración del contrato y recibió a entera conformidad otorgando recibo. En subsidio, el demandante con posterioridad a la escritura de compraventa declaró haber recibido los departamentos a su conformidad y renunció a cualquier acción o reclamo posterior por cuanto la empresa ha dado cumplimiento a sus requerimientos respecto de los referidos bienes. Esta declaración escrita constituye una renuncia a la acción redhibitoria, renuncia que la ley autoriza por ser ésta una obligación de la naturaleza del contrato, hecho perfectamente lícito de manera que se extinguió la acción que interpone en la demanda, debiendo rechazarse este libelo, en subsidio de la alegación principal, con costas.

5.- Que, replicando el actor sostiene que el ducto de ventilación del baño no funciona, siendo un vicio oculto porque no puede el comprador saber si funciona al momento de adquirir el departamento. El sistema de

ventilación del calefont se hizo con posterioridad a la construcción del edificio, como un elemento agregado y externo a la construcción. Este artefacto está emplazado de tal manera que es imposible prenderlo, sin grave riesgo para la persona que ejecuta la maniobra y la recepción por la autoridad competente no lo exime de responsabilidad. La demandada ha reconocido que el departamento 102 no tiene shaft de ventilación para baño y cocina. El ducto de eliminación de basura en el mismo departamento, no tiene el aislamiento necesario para evitar el ruido y los malos olores, vicio que se percibe en la medida que se elimine basura desde otros departamentos superiores. Los defectos de las puertas no provienen de la humedad, sino de mala instalación. Las fracturas de las paredes no es normal, se relaciona con la mala calidad de las paredes, vicio que es oculto. Respecto del cielo raso del departamento 101 que es cruzado por red de cañerías de agua potable que acusa filtraciones, no es justificación de este vicio la recepción de Essbio ni pudo enterarse de su existencia el comprador hasta que se manifestó. Los estacionamientos no cumplen su función, asilarse en el supuesto cumplimiento de la normativa vigente no es aceptable; por lo demás la modificación del pilar no aparece autorizado por la Dirección de Obras Municipales. No es efectivo que haya comprado bodegas, quien compró es una sociedad de la cual es socio y que ocupa lo que la demandada le vendió y entregó materialmente. El revestimiento de la pared norte con zinc-alum se hizo con posterioridad a la compraventa del inmueble sublite, como consecuencia de las filtraciones que se producían en esa pared. Las grietas y fracturas existen en los muros del sector de estacionamiento. Los problemas en las escaleras interiores sólo se aprecian después de tropezar en ellas, producto de las dimensiones entre un escalón y otro. El estanque de agua existe, pero no puede ser utilizado en el estado que lo dejó la vendedora. El sistema hidroneumático de red interna de agua potable, no funciona ni se entregó en funcionamiento, fue eliminado con fecha posterior a la recepción definitiva. Los perjuicios para su parte son evidentes. Su parte no ha renunciado de manera alguna a las acciones deducidas en el juicio.

6.- Que, en la dúplica el demandado expresa que lo que se está discutiendo es la existencia de vicios o defectos de la cosa y de existir éstos constituyan o no vicios redhibitorios, y que el proceso no está dirigido a criticar el edificio donde están ubicados los departamentos, reiterando las alegaciones vertidas en la contestación de la demanda.

7.- Que, además de asegurar al comprador el dominio y posesión pacífica, el vendedor debe también garantizar que la cosa que entrega sirva para su uso natural o que pueda presumirse que el comprador tuvo en vista al celebrar el contrato; en consecuencia, si la cosa adolece de vicios o defectos que la hacen total o parcialmente inútil, el vendedor habrá infringido su obligación de entregar la cosa. En este caso, el comprador tiene la posibilidad de ejercer la acción redhibitoria para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio conforme lo determina el artículo 1857 del Código Civil.

8.- Que, se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios.

9.- Que, con las copias autorizadas de fs. 1 y 8, no objetadas, se establece que el actor, por escrituras públicas de 23 de junio de 1995, compró a la demandada los lotes números dos y catorce correspondientes al departamento 102 y al estacionamiento N° 4, por el precio de 2090 y 500 U.F., respectivamente, del edificio San Juan 1, y los lotes números uno y trece, que corresponden al departamento 101 y estacionamiento 3 del mismo edificio, por el precio de 1511 y 500 U.F., respectivamente. Se inscribió el título a nombre del comprador a fs. 14703 vta. con el N° 5341 y a fs. 15038 N° 5591 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, correspondiente al año 1995, lo que consta de los documentos no objetados de fs. 15 y 16 A.

10.- Que, con las fotocopias autorizadas de fs. 18, 20, 23 y 25, que no han sido impugnadas, se comprueba que sobre los inmuebles objeto de las compraventas indicadas, se constituyó hipoteca y prohibición de gravar y enajenar en favor del Banco Sudamericano, las que se inscribieron en los respectivos registros.

11.- Que, con las copias autorizadas de fs. 27 y 30 se acredita que las partes celebraron promesa de compraventa sobre los inmuebles materia del juicio el 10 de noviembre de 1993.

12.- Que, los documentos de fs. 33 y 35 son certificados de gravámenes, prohibiciones, litigio, dominio, repertorio, bien familiar relativos a los inmuebles de autos.

13.- Que, el actor acompañó las fotografías de fs. 37, 38, 39, 40, 41 y 42 con el certificado del Notario Suplente don Manuel Córdova Salinas de corresponder al sector de estacionamientos del Edificio San Juan 1, ubicado en calle Colo Colo 1045, Concepción, y a la situación existente en ese lugar al día 22 de noviembre

de 1995 a las 19 horas.

14.- Que, asimismo acompañó los comprobantes de ingresos de fs. 46, 48, 50 y 51 y las cartas de oferta de compra de fs. 47 y 49, con las que se establece que en el mes de noviembre de 1993 el actor ofreció comprar los inmuebles materia de la demanda e hizo abonos de pago. A fs. 43, agrega carta del demandado que se refiere a modificaciones del sector estacionamiento y plano, documentos que no han sido impugnados.

15.- Que, también allegó el informe del ingeniero señor Yuri Hernán Torres Aquevedo a fs. 53 que concluye que la demolición del muro del zócalo compromete la estabilidad del edificio y que éste se continuará agrietando y filtrando debido a inadecuada calidad del hormigón especificado.

16.- Que, rindió además la prueba testimonial contenida en las actas de fs. 117 y 124, con las declaraciones de los testigos María Eliana Cartagena Morales, Juan Antonio Puentes Paz, Miriam Jeannette Paredes Acuña y Yuri Hernán Torres Aquevedo. Los tres primeros están contestes que el edificio tiene problemas de humedad y filtraciones, que las cocinas y baños carecen de ventilación adecuada, que las escaleras están descuadradas ya que los peldaños son de distintas dimensiones y que el sistema para subir agua a los departamentos no funciona. Respecto a los departamentos del actor, expresan que el N° 101 tiene colocado el calefont de la cocina en un espacio muy pequeño, entre dos paredes de aproximadamente 50 cm., de costado, por lo que cuesta encenderlo y la maniobra es peligrosa; el ducto de la basura pasa por el living, causando ruido cuando la tiran de los departamentos superiores por ser de material delgado; las puertas de acceso cuesta cerrarlas porque no empalman, las paredes muestran fracturas en el cielo. Ambos departamentos del demandante, 101 y 102, tienen humedad, en la entrada en el cielo hay un manchón y la pintura se está descascarando. En cuanto a los estacionamientos, señalan que las paredes y el cielo están húmedos, la pintura descascarada, el espacio es muy reducido por lo que cuesta estacionarse, y para solucionar ese defecto botaron la mitad del pilar. Estiman que debido a las condiciones en que están los departamentos, difícilmente podrá arrendarlos el actor, por lo que ha sufrido perjuicios, agregando que si estuvieren en óptimas condiciones podría recibir una renta aproximada a los \$ 180.000 por ellos y \$ 20.000 o \$ 25.000 por los estacionamientos. Todos estos defectos los hace imperfectos para su uso. Les consta lo declarado por haber vivido allí y haber comprado un departamento la primera, por haber arrendado una oficina al actor por algunos meses el segundo y la tercera por ser propietaria de un departamento en el citado edificio.

El cuarto testigo es el ingeniero civil que emitió el informe señalado en la consideración anterior, exponiendo que a solicitud del actor lo evacuó, lo ratifica y agrega que los defectos se presentaron a mediados de 1995 y son progresivos.

17.- Que, los dichos de los testigos se ven corroborados por la inspección del tribunal de fs. 141 en que se dejó constancia que en el departamento 101 cuesta abrir la puerta de entrada, que en su parte alta hay pintura descascarada, que el baño no tiene ventilación, que el calefont está colocado de costado entre dos paredes en un ancho de 40 cm, que hay paredes trizadas. En el departamento 102 también cuesta abrir la puerta de acceso, en un dormitorio en la parte alta de la ventana la pared está descascarada y presenta grietas, las paredes de los pasillos están fracturadas en las juntas con las vigas y pilares, el ducto de la basura es de material liviano y pasa por el living haciendo gran estruendo al caer la basura. En los estacionamientos se cortó un pilar, tal como aparece en las fotografías 1, 2 y 7 (fs.37 y 40), las paredes demuestran trabajos en ellas, el acceso y maniobra de vehículos se aprecia reducido, y el estanque presenta orificios.

18.- Que, el informe pericial de fs. 159, evacuado como medida para mejor resolver, concluye que el calefont está mal ubicado, siendo imposible de detectar si está encendido; que falta pendiente en las terrazas, el desagüe a nivel más alto no permitiendo la evacuación de aguas lluvias; falta de ventilación del calefont; no funciona el hidropax (sistema para dar presión de agua potable), está incompleto y el sistema funciona provisoriamente con la presión de la red de la calle; las gradas de las escaleras tiene desde 16 a 19 cm., prácticamente todas diferentes. Especifica que si bien estos defectos existían, es difícil que un particular pueda detectarlos, sólo puede hacerlo con el uso. Estos vicios son reparables en un 90', excepto el calefont y producen una desvalorización del 20' del valor de la propiedad.

19.- Que, por su parte la demandada acompañó la copia autorizada de la escritura pública de fs. 89, de 28 de agosto de 1995, en la que consta que don Enrique Gregorio Vergara Beltrán por sí y en representación de la Inmobiliaria Visión Limitada compró a la sociedad demandada los lotes N° 5 y 16 que corresponden a las bodegas N° 1, 2, 3 y 4 del Edificio San Juan I. Este documento no fue impugnado.

20.- Que, también acompañó copia autorizada de la carta de fs. 101, no objetada, por la cual el actor se dirige

al demandado el 30 de junio de 1995, manifestando recibir los departamentos 101 y 102 y los estacionamientos 3 y 4 a su plena conformidad, renunciando a cualquier acción o reclamo posterior, por cuanto la empresa ha dado cumplimiento a sus requerimientos respecto de los referidos bienes.

21.- Que, con los dichos de los testigos que se aprecian de conformidad al artículo 384 del Código de Procedimiento Civil, con el mérito de la inspección del Tribunal que constituye plena prueba y el informe pericial que se valora de acuerdo a la sana crítica, se encuentran establecidos los siguientes hechos:

En cuanto al departamento 101

- a) Que no tiene ventilación en baño y cocina.
- b) Que el calefont está colocado de costado entre dos paredes, en un espacio de 40 cm.
- c) Que la puerta de acceso está defectuosa, ya que cuesta abrirla. (testigos e inspección)
- d) Que las paredes tienen fracturas. (testigos e inspección).

En cuanto al departamento 102.

- e) Que no tiene ventilación baño y cocina. (testigos e inspección).
- f) Que el ducto de la basura pasa por un costado del living y está revestido de material liviano que no aísla el ruido que se produce al arrojar la basura. (testigos e inspección).
- g) Que la puerta de acceso es defectuosa porque cuesta abrirla. (testigos e inspección).
- h) Que las paredes presentan fracturas. (testigos e inspección).

En cuanto a los estacionamientos.

- i) Que el área de estacionamiento es reducida. (testigos e inspección).
- j) Que el pilar estructural fue reducido. (testigos e inspección).

En cuanto al edificio.

- k) Que la pared norte por filtraciones se recubrió con zinc. (testigos e inspección).
- l) Que las escaleras tienen peldaños irregulares, (testigos y perito).
- m) Que el sistema hidroneumático de red interna de agua está fuera de servicio, (testigos y perito).
- n) Que los citados defectos han impedido al actor arrendar los departamentos lo que le ha significado perjuicios.

22.- Que, habrá que dilucidar si estos defectos tienen el carácter de vicios redhibitorios, teniendo presente que lo son los que reúnen las calidades siguientes:

- 1ª.- Haber existido al momento de la venta;
- 2ª.- 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 conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio;
- 3ª.- No haberlos manifestado el vendedor, y 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.

Así lo señala el artículo 1858 del Código Civil.

23.- Que, en general para que un vicio tenga el carácter de redhibitorio debe ser contemporáneo al contrato, grave y oculto.

24.- Que con las escrituras públicas de fs. 1 y 8, la nota suscrita por el actor de fs. 101 y los dichos de los testigos ya mencionados, están probados los siguientes hechos:

- a) Que el edificio se recepcionó en el mes de febrero de 1995;

- b) Que las ventas se efectuaron el 23 de junio del mismo año;
- c) Que el comprador recibió el 30 de junio del año 1995 las cosas vendidas a su plena conformidad, renunciando a cualquier acción o reclamo posterior.

25.- Que, si bien del testimonio del ingeniero civil señor Torres y del informe pericial de fs. 151 podría inferirse que los defectos atribuidos a la cosa vendida existirían al momento de la venta, de esos mismos antecedentes unidos a la inspección del Tribunal y a las declaraciones de testigos no puede concluirse que tengan tal gravedad que la cosa no sirva para su uso natural o que sirva para ello, pero en forma imperfecta. El peritaje aludido concluye que el noventa por ciento de ellos son reparables y que sólo la ubicación del calefont en el departamento 101 no lo es.

26.- Que, resulta además que no todos los vicios o defectos anotados en el fundamento 21 tienen el carácter de ocultos. En efecto, habiéndose recepcionado el edificio en febrero de 1995 y celebrado la venta el 23 de junio del mismo año, parece lógico concluir que el comprador haya visitado los departamentos y estacionamientos que iba adquirir, más si había celebrado con anterioridad contrato de promesa, lo que le habría permitido percatarse de defectos evidentes como son los signados en las letras a), b), c), e), g), i) y l).

Que si bien el comprador y sus testigos han sostenido que compró en verde y que los vicios se manifestaron en el mes de junio de 1995 con la llegada de las lluvias, no puede sino presumirse que al menos conoció los planos del edificio antes de esa fecha.

27.- Que, por el contrario tienen la calidad de ocultos aquellos a que se refieren las letras d), f) y h) del fundamento ya indicado, puesto que el comprador no pudo fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.

28.- Que, no revisten los caracteres de contemporáneos a la venta y ocultos los consignados en las letras j) y m) del mismo fundamento, puesto que las partes están de acuerdo que, en relación con el primero se produjo con posterioridad a la venta, y el segundo no está probado que se instalara en esas condiciones, por el contrario la comunicación de Essbío de fs. 63 de 16 de enero de 1996 expresa que el sistema hidroneumático se eliminó con posterioridad a la recepción definitiva.

29.- Que, de consiguiente los vicios singularizados en las letras d), f) y h) del mencionado fundamento reúnen las calidades de ser existentes al momento de la venta y de ocultos. Sin embargo, no son tales que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso o sirva imperfectamente, en razón de que el perito concluye que son reparables, lo que significa que no son estructurales. Como se señaló anteriormente, sólo la ubicación del calefont del departamento 101 no lo es, pero tal vicio no es oculto.

30.- Que, en consecuencia todos los vicios anotados no tienen la calidad de redhibitorios por las razones ya dadas y, los establecidos en la consideración precedente no son de la importancia que se expresa en el N° 2 del artículo 1858 del Código Civil, por lo que la acción redhibitoria dirigida a obtener la rescisión de los contratos de autos no podrá prosperar.

31.- Que, en estas condiciones se acogerá la acción subsidiaria para pedir la restitución de una parte del precio, proporcional a la disminución del valor de la cosa como resultante de la existencia de los vicios señalados en la consideración vigésima novena, acción denominada *quantis minoris* o *estimatoria*, sólo en relación con los departamentos 101 y 102.

32.- Que, el demandado fundado en el instrumento privado de fs. 101 ya analizado, alega que el comprador renunció a la acción redhibitoria puesto que allí manifestó con posterioridad a la venta haber recibido los departamentos y estacionamientos a plena conformidad, renunciando a cualquier acción o reclamo posterior.

Que si bien puede renunciarse a la obligación de saneamiento de los vicios redhibitorios dicha renuncia debe ser expresa; del aludido documento no se desprende inequívocamente que el actor haya renunciado a la acción redhibitoria. Por lo demás el artículo 1859 del Código citado expresa textualmente "si se ha estipulado que el vendedor no estuviere obligado al saneamiento por los vicios ocultos de la cosa, estará sin embargo obligado a sanear aquellos de que tuvo conocimiento y de que no dio noticias al comprador".

33.- Que, considerando el informe del perito señor González, el valor pagado por los departamentos aludidos que asciende a 1511 U.F. en relación con el N° 101 y a 2090 U.F. respecto al N° 102, y que este último resultó más afectado, se reducirá el precio de las compraventas en un diez y quince por ciento, respectivamente.

34.- Que, el documento de fs. 125 carece de valor probatorio por emanar de un tercero que no lo ha reconocido en el juicio y el de fs. 129 no altera lo concluido.

Por estas consideraciones y teniendo además presente lo dispuesto en los artículos 1698, 1700, 1702, 1712, 1824, 1837, 1857, 1858, 1859, 1860, 1868 del Código Civil; 144, 159, 170, 341, 346, 384, 403, 405, 407, 408, 411, 420, 425, 426, 432 y 433 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

a) Que no ha lugar a la nulidad de la inspección de fs. 141.

b) Que no ha lugar a la objeción de documentos.

c) Que no ha lugar a la demanda principal de rescisión de contratos.

d) Que ha lugar a la demanda subsidiaria de rebaja del precio sólo en cuanto se reduce el precio de venta del departamento 101 en un diez por ciento de su valor, quedando en consecuencia en la suma de 1360 Unidades de Fomento, y el precio de venta del departamento 102 se rebaja en un quince por ciento, quedando en la suma de 1776 Unidades de Fomento, ventas que dan cuenta los contratos celebrados por las partes con fecha 23 de junio de 1995.

e) Que, como consecuencia de lo anterior el demandado deberá restituir al actor el diez por ciento y el quince por ciento del precio de las compraventas, equivalentes a las sumas de 151 y 314 Unidades de Fomento al valor vigente a la fecha de la restitución.

f) Que, estas sumas deberán solucionarse con los intereses que correspondan desde la fecha de esta sentencia a su restitución efectiva.

g) Que, se condena en costas a la parte demandada.

Regístrese y archívese.

Dictada por doña María Leonor Sanhueza Ojeda, Juez Titular del Tercer Juzgado Civil de Concepción.

SENTENCIA DE CORTE DE APELACIONES: Concepción, trece de diciembre de dos mil.

Visto:

En esta causa se ha interpuesto recurso de casación en la forma y apelación contra la sentencia de fojas 162 que rechazó la demanda principal de rescisión de contratos y acogió la demanda subsidiaria de rebaja del precio.

Se trajeron los autos en relación y se oyeron alegatos de los apoderados de las partes.

En cuanto al recurso de casación en la forma.

Considerando:

1º.- Que el recurso de casación en la forma deducido en autos cita como causal que lo autoriza, la contemplada en el numeral noveno del artículo 768 en relación con el artículo 795 N° 6 del Código de Procedimiento Civil; esto es el haberse faltado a algún trámite o diligencia declarados esenciales por la ley o a cualquier otro requisito por cuyo defecto las leyes prevengan expresamente que hay nulidad.

El recurrente afirma que el trámite omitido corresponde a la falta de citación para la diligencia probatoria de inspección personal del tribunal efectuada a fojas 138.

2º.- Así, el vicio de casación tiene como fundamento, el haberse llevado a efecto la inspección personal del tribunal sin que ésta se hubiere notificado por cédula a su parte con la debida anticipación exigida por el artículo 403 del Código de Procedimiento Civil.

Agrega el recurrente, que la inspección personal fue fijada para el día 15 de enero de 1997 a las 11:30 horas, y que, le fue notificada por cédula a las 14:30 horas del día anterior a su realización; lo que unido a la imposibilidad de examinar el expediente al día siguiente por encontrarse ese mismo día a las 9:00 horas asistiendo a un comparendo de conciliación y prueba en la causa laboral que singulariza; trajo como consecuencia una vulneración de varios preceptos legales como los artículos 38, 48 y 49 y 403 del Código de Procedimiento Civil. Además de infringirse la garantía constitucional del debido proceso privando a su parte

del derecho a la bilateralidad de la audiencia de la prueba que se impugna. En definitiva, sostiene que los hechos precedentes constituyen la omisión de la citación para una diligencia de prueba y además se infringió la obligación del tribunal de fijar día y hora con la debida anticipación, a fin de que ella pudiera ejercer los derechos que la ley le concede.

3°.- Que así las cosas, el recurrente reprocha al juez dos hechos diferentes; a) que se omitió la citación para la realización de la diligencia probatoria de inspección personal del tribunal y b) que se infringió la obligación de fijar día y hora con la debida anticipación a fin de que su parte pudiera ejercer los derechos que la ley le concede.

En relación a las omisiones relatadas, es evidente que los preceptos citados por el recurrente como vulnerados no le habilitan para deducir el presente recurso; ya que el atestado del ministro de fe de fojas 140 demuestra que se practicó una notificación por cédula de la resolución que fijó la audiencia de inspección personal para el día 15 de enero de 1997 (que se llevó a efecto según consta a fojas 139); y que el decreto respectivo fue dictado con fecha 10 de enero de 1997, dándose estricto cumplimiento a la obligación impuesta por el artículo 403 del Código Procesal Civil; ya que no cabe duda que el lapso que va entre la resolución y su práctica (5 días) constituye razonablemente la anticipación necesaria para que las partes puedan concurrir con sus abogados. Más aun, consta del expediente, que la diligencia de inspección personal del tribunal se decretó en cinco oportunidades, a fojas 113 vta.; a fojas 115 vta.; a fojas 132 vta.; a fojas 135 vta. y finalmente la última a fojas 138. Es útil destacar que una de ellas (la de fojas 135 vta.) fue pedida de común acuerdo con la rúbrica del abogado patrocinante del presente recurso, por lo que no es admisible que con posterioridad alegue la falta de oportunidad para decretar la diligencia, así como la falta de conocimiento de la audiencia que finalmente se llevó a efecto. Igualmente no existe contravención a los preceptos 30, 48 y 49 del texto procesal civil ya citado; puesto que la notificación por cédula de fojas 140 da estricto cumplimiento a dichos textos legales.

4°.- Que para la procedencia del recurso de casación formal fundado en la omisión de la citación para una diligencia de prueba; era requisito indispensable, además acreditar la falta de notificación legal a las partes, lo que precisamente fue cumplido a cabalidad según consta de la certificación del receptor encargado de notificar por cédula al recurrente; como se estableció precedentemente.

5°.- Por los razonamientos expuestos en los motivos anteriores y lo prevenido en los artículos 768 N° 9 y 787 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en la forma, con costas.

En cuanto a los recursos de apelación interpuestos por las partes de este proceso.

Se eliminan los fundamentos 26° y 27°. En el motivo 21°, letras "i" y la "j" se sustituye la abreviación "test." por "testigos" y se reproduce en lo demás el fallo en alzada, y se tiene además, en su lugar, presente:

6°.- Que el comprador ha deducido demanda de rescisión del contrato de compraventa de dos departamentos y dos estacionamientos, en contra de la vendedora Inversiones Andalién S.A. fundado en la existencia de los vicios señalados en las letras a) y b) de su libelo de fojas 64 y singularizados en el motivo 21 de la sentencia en alzada, letras a) a la n) incluidas.

7°.- Que para los efectos de establecer la existencia de vicios redhibitorios es menester analizar previamente cuál es el objetivo buscado por el contratante comprador, recordando que todo contrato traslativo de dominio (el caso de autos) cumple una función de cambio o de circulación de los bienes; pero además la satisfacción de necesidades individuales que no pueden soslayarse por su co-contratante, sin agredir el deber de buena fe durante todo el íter contractual. (En este sentido, "Los Contratos" parte final, Tomo I, Jorge López Santa María, Editorial Jurídica de Chile, año 1998, pág. 19 y siguientes).

Así, al celebrar un contrato de compraventa; el comprador aprecia, estima o valora el resultado económico que le acarrearán; este cálculo a-priori es relevante al momento de contrastar el pronóstico con el cumplimiento de las obligaciones del vendedor o lo que es lo mismo, con los resultados concretos alcanzados con la cosa, ahora en su poder.

8°.- Que el comprador no sólo persigue la entrega de lo vendido (en este caso los dos departamentos y estacionamientos) sino también la posesión útil de la cosa vendida y además, que ella se encuentre en estado de servir para los fines que determinaron su adquisición.

En la especie, el destino natural de un departamento es habitarlo y el de los estacionamientos, albergar

vehículos motorizados; lo cual permite establecer si las cosas vendidas y reprochadas por el demandante adolecen o no de vicios redhibitorios.

El precepto 1858 N° 2 del Código Civil señala que las imperfecciones de una cosa constituyen un vicio redhibitorio cuando afectan su uso natural, el uso a que está destinada ordinariamente, y éste resulta de su destino natural y no otro que haya estado en mente del comprador, como por ejemplo el destinar los departamentos a los arriendos a fin de obtener rentas por su uso. En este caso el objetivo, no conocido por el vendedor, ni probado por el comprador, no puede servir de fundamento para la acción de rescisión ya que el vicio redhibitorio importa la infracción de la obligación de entregar lo que reza el contrato, por lo que si se afecta algo que no fue el objeto de la venta, no hay vicios y el vendedor no está obligado a sanearlo.

Por lo anterior no son admisibles las alegaciones de la compradora en el sentido de que los defectos hacen imposible dar en arriendo los departamentos referidos en el caso sub-lite.

9°.- De lo anterior resulta que si los departamentos y estacionamientos sirven imperfectamente para otro uso diverso, no adolecen de vicios redhibitorios, salvo que el comprador haga saber al vendedor que la cosa va a ser destinada a un uso diverso y éste la vende a sabiendas del uso que le daría el comprador (en este caso a obtener rentas de arrendamiento).

De allí que esta Corte comparte la conclusión del Juez a quo en cuanto acoge la acción de quanti-minoris o estimatoria y rechaza la redhibitoria, ya que los vicios acreditados no son de la importancia que se expresa en el artículo 1858 N° 2 del Código Civil.

10°.- Que respecto de los vicios alegados por la demandada y que se describen en el razonamiento 21 de la sentencia en alzada; no todos revisten la característica de ocultos. En efecto, como es indispensable que esta clandestinidad concorra a la época de celebración del contrato de compraventa, no es posible admitir que la compradora no se hubiera percatado de vicios evidentes a la percepción de los sentidos de cualquier persona sin necesidad de ser experto en construcción, y por ello, es que la circunstancia de haberse suscrito una promesa de compraventa previa al contrato prometido, la recepción del edificio en febrero de 1995, como el otorgamiento de la compraventa en junio de 1995, hacen concluir a esta Corte que los vicios señalados en las letras "b)", "c)", "g)", "i)" y "l)". no son ocultos. Ello se ve reforzado por el hecho de que estuvieron a disposición de la compradora los planos y permisos que corresponden a ventas de esta naturaleza, lo que se acredita con la redacción de las cláusulas segundas de las escrituras de compraventa de fojas 1 y 9 agregada a los autos.

11°.- Que sin embargo tienen la calidad de ocultos aquellos que se encuentran descritos en las letras a), e), d), f) y h) del motivo 21°, ya que el comprador sólo podía percatarse de su existencia al habitar los departamentos y no existe prueba suficiente que permita concluir que estuvo en condiciones de conocerlos en razón de su profesión u oficio

12°.- Que por otra parte no es posible acceder a las alegaciones de la demandante en el sentido de que el vendedor no manifestó los vicios descritos en el fundamento 21° del fallo en apelación, toda vez que los vicios aludidos no tienen la entidad para estimar que el vendedor debió conocerlos y luego debe reputársele de buena fe mientras no se compruebe lo contrario; se debe recordar que la buena fe se presume y no al revés.

13°.- Que también se rechazarán las alegaciones del demandado en cuanto a los reproches que formula a la sentencia en alzada por haberse aceptado una inspección personal nula, ya que ello fue resuelto en el recurso de casación en la forma, rechazando la petición de este apelante. Además las impugnaciones al informe de peritos agregado a fojas 159 corresponden a cuestiones formales que no son materia de la apelación, ya que la facultad de decretar medidas para mejor resolver no puede estar supeditada a la actividad de las partes, y su apreciación queda entregada al juzgador conforme a las reglas de la sana crítica, lo que precisamente ocurrió.

Además, las conclusiones a que se ha arribado acerca de la existencia de los vicios ocultos existentes al momento de la venta descritos en las letras a), d), f) y h) y que ellos no son tales que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso o sirva imperfectamente, encuentran sólido apoyo en la testimonial de fojas 17, la inspección personal de fojas 141 y en el informe de peritos de fojas 159 analizados en los ratiocinios 17°, 18° y 19° de la sentencia de primer grado, por lo que tampoco prosperan las alegaciones del demandado en cuanto a la falta o insuficiencia de la prueba para acreditar la existencia de los vicios aludidos.

14°.- Que los argumentos antes citados permiten concluir que se debe reducir el precio de las sendas

compraventas de fecha 23 de junio de 1995 agregadas a fojas 1 y 8, toda vez que claramente los defectos acreditados no hacen inservibles los departamentos para su uso natural y esta conclusión es una cuestión de hecho que queda al arbitrio del juzgador quien actúa dentro de sus facultades soberanas. Pero igualmente no resulta justo imputarle el costo de esos defectos a la parte compradora, quien tiene derecho a la acción estimatoria, ya que existe una natural diferencia entre el valor de lo vendido con vicios; al precio de la cosa sin vicios, rebajas que en este caso ascenderán a un 15' del precio fijado por cada departamento atendida la entidad de los mismos.

Por estas consideraciones y lo prevenido en el artículo 227 del Código de Procedimiento Civil, se confirma la sentencia de diez de junio de mil novecientos noventa y siete, complementada por la de dieciséis de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, escrita a fojas 162 y 206, con declaración de que el demandado deberá restituir a la demandante el quince por ciento del precio de las dos compraventas de veintitrés de junio de mil novecientos noventa y cinco, que equivalen a las cantidades de doscientos veintiséis coma cinco (226,5) y trescientos catorce (314) unidades de fomento respectivamente, al valor en pesos que tenga dicha unidad monetaria a la época de la restitución o pago efectivo, con costas del recurso.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del Abogado Integrante Sr. Patricio Eleodoro Mella Cabrera.

Proveído por la Ministro señora Sara Herrera Merino y Abogados Integrantes señores Patricio Mella Cabrera y Eleodoro Ortiz Jiménez.

Rol N° 1946-99.

SENTENCIA DE CORTE SUPREMA Santiago, once de abril de dos mil dos.

Vistos:

En estos autos rol N° 85.009 del 3° Juzgado Civil de Concepción, juicio ordinario sobre acción redhibitoria y en subsidio acción de rebaja del precio o cuanti minoris, seguidos por Enrique Gregorio Vergara Beltrán contra Inversiones Andalién S.A., por sentencia de diez de junio de mil novecientos noventa y siete, la titular de dicho tribunal rechazó la demanda principal de resolución de los contratos y dio lugar a la demanda subsidiaria de rebaja de precio respectivamente en un 10' y 15' del valor de cada uno de los departamentos comprados y ordenó al demandado restituir al actor dicho porcentaje del precio de las compraventas, equivalentes a la suma de 151 y 314 Unidades de Fomento al valor vigente a la fecha de la restitución, más intereses contados desde la fecha de la sentencia. Apelada esta sentencia por ambas partes la Corte de Apelaciones de Concepción la confirmó, con declaración de que el demandado deberá restituir el 15' del precio de las dos compraventas.

En contra de esta sentencia el demandado dedujo recursos de casación en la forma y en el fondo.

A fojas 231, se trajeron los autos en relación.

Considerando:

En cuanto al recurso de casación en la forma:

Primero: Que el demandado interpone recurso de nulidad formal en contra del fallo de segundo grado, señalando que los jueces del fondo, al emitirlo han incurrido en la causal del número 5 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el artículo 170 N° 4 y 5 del mismo cuerpo legal. Señala el recurrente que la sentencia no ha sido extendida en forma legal, en razón de que los Jueces de mérito aumentaron la restitución del precio correspondiente al departamento 101 del Edificio San Juan I, de un 10' a un 15', sin exponer las consideraciones de hecho y de derecho que lo sustenten.

Segundo: Que para desestimar el recurso en examen baste señalar que los Jueces recurridos exponen con claridad las motivaciones de hecho y de derecho que sirven de fundamento a la conclusión a que llegan. Es así como en el considerando 14°, los sentenciadores indican que se acogerá la acción de rebaja del precio de ambas compraventas, y que tal conclusión es una cuestión de hecho que queda entregada al arbitrio del juzgador quien actúa dentro de sus facultades soberanas, agregando que se subirá a un 15' la rebaja del precio fijado por cada departamento, atendida la entidad de los defectos. Sobre el particular, los sentenciadores de segundo grado dentro de la clasificación de los vicios, le dieron el carácter de oculto a la falta de ventilación de los baños y cocinas de los inmuebles, los que en primera instancia no fueron considerados para tal efecto.

Tercero: Que por lo expuesto en el motivo anterior el recurso de casación en la forma, será rechazado.

En cuanto al recurso de casación en el fondo:

Cuarto: Que el reclamante alega que se han infringido en la sentencia recurrida los artículos 12, 19, 20, 1444, 1545, 1546, 1793, 1824, 1837, 1857, 1858, 1859 y 1868, todos del Código Civil. Sostiene, que el primer error de derecho radica en que se reconoce la existencia de la carta renuncia otorgada por el demandante a la vendedora y, contrariando la voluntad expresa del comprador, quien renunció a toda acción o reclamo posterior, los sentenciadores dieron por establecida la calidad de vicios ocultos a los defectos enumerados en el considerando undécimo.

El recurrente sostiene que es renunciable el derecho a demandar la rebaja del precio con posterioridad a la suscripción del contrato, y que su parte opuso una excepción diferente a la del artículo 1.859 del Código antes mencionado, por cuanto la renuncia a la acción de saneamiento por él alegada se sustenta en los artículos 12 y 1.444 del mismo Código.

La segunda infracción denunciada consiste, en opinión del recurrente, en hacer responsable al vendedor y demandado, de los vicios ocultos no conocidos por él al tiempo de la celebración de los contratos, cuando precisamente el artículo 1859 del cuerpo legal mencionado precedentemente, dispone lo contrario, es decir, que si hay renuncia de dicha acción debe el vendedor responder únicamente de los vicios de que tuvo conocimiento y de que no dio noticia al comprador.

Quinto: Que los Jueces del fondo han dado por establecido, en lo pertinente, los siguientes hechos: a) los contratos de compraventa se celebraron el 23 de junio de 1995, recibiendo el comprador los departamentos objeto de ellos, el 30 de junio de 1995, a su plena conformidad, renunciando a cualquier acción o reclamo posterior; b) del documento denominado "carta renuncia" no se desprende inequívocamente que el comprador haya renunciado a la acción redhibitoria; y c) tienen la calidad de ocultos los vicios de las letras a, e, d, f y h, del considerando 21º, y el comprador sólo podía percatarse de ellos al habitar los inmuebles, sin que exista prueba para concluir que estuvo en condiciones de conocerlos en razón de su profesión u oficio;

Sexto: Que como se aprecia del contenido del recurso, éste por un lado ataca los hechos establecidos en la sentencia cuestionada y por otro las conclusiones de derecho a que acertadamente llegaron los Jueces del mérito, previa apreciación de las pruebas conforme a las reglas pertinentes. Así, sin haber dado por infringidas las normas reguladoras de la prueba para alterar los hechos que los Tribunales de la instancia fijaron, los pretende modificar al sostener que el comprador en la carta de 30 de junio de 1995, renunció expresamente a la acción redhibitoria, y con ello concluir que el vendedor y demandado de autos no está obligado a responder por los vicios ocultos desconocidos por éste a la fecha de celebración de los contratos.

Séptimo: Que se dirá, además, que del análisis armónico de los artículos 1.858 y 1.861 del Código Civil, se desprende que el vendedor siempre debe responder de los vicios ocultos de la cosa vendida, los haya conocido o no al tiempo de la celebración del contrato, situación que se altera únicamente cuando ha existido renuncia expresa, tal como lo dispone el artículo 1.859 del Código Civil, pues en tal caso el vendedor está obligado a sanear los vicios redhibitorios cuando los conocía y no los declaró. De acuerdo a los textos legales citados el comprador tiene derecho a la resolución de la venta, mediante la acción redhibitoria, o a la rebaja del precio, mediante la acción cuanti minoris, salvo los casos del artículo 1.861, en que a más de la resolución o rebaja, puede pedir la indemnización de perjuicios si el vendedor conocía los vicios y no los declaró, o si los vicios eran tales que el vendedor haya debido conocerlos en razón de su profesión u oficio, situación, esta última, completamente diferente a la planteada en la causa que se revisa, razón por la que carece de relevancia jurídica la declaración de buena fe del vendedor, configurada por el hecho de que no conocía los vicios ocultos de la cosa vendida.

Octavo: Que según a lo antes razonado y teniendo en consideración que no está permitido a esta Corte alterar los hechos establecidos soberanamente por los jueces del fondo, los que resultan inamovibles y son los únicos a los que ha de sujetarse este Tribunal, el recurso en estudio será rechazado.

Y de conformidad, además, a lo que disponen los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, se rechazan los recursos de casación en la forma y en el fondo interpuestos en lo principal y primer otrosí de fojas 224.

Redacción a cargo del Abogado Integrante Sr. Abeliuk.

Regístrese y devuélvase con sus agregados.

Pronunciado por los Ministros señores Enrique Tapia W., Jorge Rodríguez A. y Domingo Kokisch M. y los Abogados Integrantes señores José Fernández R. y René Abeliuk M. No firma el Abogado Integrante señor Abeliuk, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar ausente.
Rol N° 986-01

Copyright© 2006 LexisNexis Chile