



mail



guardar



imprimir

Referencia del Documento:

Jurisprudencia/Jurisprudencia on-line/Jurisprudencia (fallos)/Corte de Apelaciones de Santiago/1999/Contrato de Compraventa de Inmueble; Acción Redhibitoria Acogida. Contrato de Compraventa de Inmueble; Rebaja Proporcional de Precio por Vicios Redhibitorios. Acción Redhibitoria de Rebaja de Precio; Acogida. Acción Redhibitoria; Concepto. Acción Redhibitoria; Requisitos de Procedencia. Acción Redhi...

Número Identificador LexisNexis: 20775

Tribunal : Corte de Apelaciones de Santiago
Fecha : 01/09/1999
Rol : 7.279-97
Partes : María Correa de la Maza; con Inmobiliaria Los Andes S.A.;
Ministros : Juan González; Gabriela Pérez; Alejandro Solís;
Descriptores : **Contrato de Compraventa de Inmueble** » Acción Redhibitoria Acogida, Rebaja Proporcional de Precio por Vicios Redhibitorios.
Acción Redhibitoria de Rebaja de Precio » Acogida.
Acción Redhibitoria » Concepto, Requisitos de Procedencia.
Acción Redhibitoria Acogida » Servidumbre de Acueducto Oculta.

Doctrina

Debe acogerse la acción redhibitoria interpuesta por la compradora de un inmueble, procediendo a la rebaja proporcional del precio convenido en el contrato de compraventa, toda vez que se encuentra acreditada la existencia en el inmueble comprado de una servidumbre conformada por una tubería y dos cámaras de registro adicionales que no fue manifestada por la empresa vendedora; que la compradora tampoco hubiera podido conocer sin negligencia grave de su parte, puesto que las referidas instalaciones, al ser entregado el inmueble, aparecían cubiertas por tierra y solamente al procederse a su riego el hundimiento del terreno permitió que quedaran a la vista, advirtiéndose que se trata de una tubería que partiendo de una cámara lleva las aguas servidas a las casas colindantes, cruzando el patio de la propiedad de la demandante de este a oeste, y atendido al hecho que tales tuberías y cámaras, por su ubicación, importan que el inmueble comprado sirva sólo imperfectamente para su uso natural, de modo que sería dable presumir que la actora lo habría comprado en menor precio de saber de su existencia, debido al riesgo de anegamiento del terreno con aguas servidas, a los gastos en que debe incurrirse para la reparación y mantención de las cámaras extras, a la imposibilidad de disponer libremente del patio de la propiedad, y al menor precio que tendría el inmueble en una eventual venta, por todo lo cual concurren en la especie los requisitos de procedencia de la acción redhibitoria establecidos en el artículo 1858 del Código Civil.

Áreas del Derecho : Derecho Civil;

Legislación aplicada en el fallo : Código Civil art 1857; Código Civil art 1858 n° 1; Código Civil art 1858 n° 2; Código de Procedimiento Civil art 1858 n° 3; Código de Procedimiento Civil art 384 n° 2;

Texto completo de la Sentencia**SENTENCIA**

Santiago, 1° de septiembre de 1999.

Vistos:

Se reproduce la sentencia apelada con las siguientes modificaciones:

- A.- En el fundamento séptimo se reemplaza la locución consistente por el adjetivo consistente;
- B.- En el considerando décimo primero (sic) se sustituye la expresión facultad por el sustantivo facultad;
- C.- Se suprimen los fundamentos noveno y el décimo primero;

Y se tiene, en su lugar y además, presente:

1°) Que al tenor de lo que establece el artículo 1857 del Código Civil la acción redhibitoria es 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 y añade el artículo 1858 del mismo estatuto 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 conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menor precio; 3) 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.

2º) Que de los medios probatorios agregados al proceso, especialmente las fotografías acompañadas en el escrito de fojas 62 –no objetadas y que fueron reconocidas por los testigos que en seguida se indican– y los dichos de Carlos Mendiá Rojas de fojas 132, de Guillermo Claveri Bravo de fojas 133 y de Angélica Bravo Murúa de fojas 137, que se ponderan de acuerdo con lo que previene el artículo 384 N° 2 del Código de Procedimiento Civil, resulta acreditado que la existencia en el inmueble comprado por la actora de la servidumbre conformada por una tubería y dos cámaras de registro adicionales no fue manifestada por la empresa vendedora (ni siquiera se menciona su presencia para regular su manutención en el Manual de uso y característica Mirador de los Dominicos enrolado de fojas 146 a fojas 172), sin que tampoco la compradora hubiere podido conocerlos sin negligencia grave de su parte puesto que las referidas instalaciones al ser entregado el inmueble aparecían cubiertas por tierra y solamente al procederse a su riego el hundimiento del terreno permitió que aquellas quedaran a la vista, tratándose de una tubería que partiendo de una cámara lleva las aguas servidas de las casas colindantes, para luego presentar otro codo y otra cámara y gira en noventa grados y cruza el patio de este a oeste terminando en otra cámara.

3º) Que, por otra parte, tales tuberías y cámaras (extras, como las denomina la demandada) por su ubicación importan que el inmueble comprado sólo sirva imperfectamente para su uso natural de modo que sería dable presumir que la habría comprado, en menor precio, de saber de su existencia. En efecto, por la conformación de tales instalaciones es presumible pensar que si se produjera un anegamiento se inundaría el terreno con las aguas servidas de las casas vecinas; debe pagarse la manutención y reparación de las dos cámaras extras; del patio no ha podido disponerse en la forma en que la demandante lo haría aprovechando el jardín y colocando por ejemplo una piscina, debiendo recordarse que se trata de una casa y no de un departamento, la piscina que no obstante se construyó pero al respetar el trazado de la tubería debió reducirse drásticamente en sus dimensiones y construirse con una conformación bastante desusada, según se aprecia en las fotografías acompañadas por la demandada de fojas 173 a 175; finalmente si se quisiera vender el inmueble es lógico pensar que dicha servidumbre habría de disminuir el precio de venta.

4º) Que de lo anterior es posible deducir que, en consecuencia, si la actora hubiere conocido la existencia de la referida servidumbre con sus cámaras anexas y el especial trazado que efectúa en el jardín del inmueble habría adquirido el mismo a un precio menor, por lo cual al acogerse la demanda se considera adecuado proceder a una rebaja en el precio del inmueble estimable en un 15% de su valor, esto es, la suma de \$ 11.911.836,50 (once millones novecientos once mil ochocientos treinta y seis pesos cincuenta centavos).

Y visto, además, lo que establece el artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, se declara que se confirma la sentencia apelada de veintisiete de julio de mil novecientos noventa y ocho, que se lee de fojas 238 a 246, con declaración que la demandada debe restituir a la actora la suma de \$ 11.911.836,50 por concepto de rebaja del precio convenido en la compraventa del inmueble de calle Santa Rita N° 877, de Las Condes, con intereses corrientes desde la mora hasta el pago.

Regístrese y devuélvase, conjuntamente con los cuadernos traídos a la vista.

Redacción del Ministro señor Alejandro Solís.

Dictada por los Ministros señor Juan González, señora Gabriela Pérez y señor Alejandro Solís.

CORREA DE LA MAZA, María con INMOBILIARIA LOS ANDES S.A.

APELACIÓN.

Rol N° 7.279-97