



## **COMPRAVENTAS: que no te den gato por liebre: los vicios ocultos en las compraventas**

Humedades no advertidas, plaga de insectos, y aluminosis son defectos no advertidos en las compraventas de inmuebles; tampoco la venta de vehículos, objetos de arte o animales se ven libres de defectos que, encubiertos y desconocidos por el comprador, hacen el objeto impropio para su uso o al menos disminuye el mismo, obligando a una devolución total, o una rebaja en el precio. Les mostramos algunos casos.

¿Qué entendemos por «vicios ocultos»? En las cosas vendidas son aquellas taras o defectos que hacen la cosa impropia para el uso al que van destinados, o que su uso disminuya. El comprador, de haberlo sabido, o no hubiera realizado la compra o habría dado menos precio por ella.

Y se llaman "ocultos" porque son desconocidos para el comprador y son defectos anteriores al momento de producirse la compra. El vendedor responde de dichos vicios, y es lo que se llama "saneamiento". Los artículos 1484 a 1499 del Código Civil, regulan las obligaciones del vendedor en estos supuestos y los requisitos que han de darse para considerar que nos encontramos ante un vicio oculto en la cosa vendida.

En cuanto a las acciones que el comprador puede tomar ante esta situación, pueden ser, 1º) que se le devuelva la totalidad de los gastos (acción redhibitoria) desistiendo del contrato; una rebaja proporcional de la cantidad abonada por la cosa (acción quanti minoris); además pueden solicitarse los daños y perjuicios si el vendedor conocía de los defectos de lo vendido y no lo manifestó al comprador. Según el Código Civil (artículo 1490) el comprador



Alfredo García López  
Ana Conde de Cossío ToyoS

ABOGADOS

dispone de 6 meses para interponer las acciones correspondientes, a contar desde la entrega de la cosa vendida.

Son numerosas las sentencias que tratan sobre la resolución del contrato de compraventa o la rebaja del precio en la misma a causa de estos defectos ocultos. Les mostramos algunos ejemplos que se dan con más frecuencia en la vida real, ya sea en la adquisición de vivienda o local, o en la compra de bienes muebles, como vehículos, obras de arte e incluso animales, sean de compañía o no.

- En un caso en que la vivienda había sido adquirida a través de ejecución hipotecaria, es claro que el comprador no podía conocer el estado de las vigas y la estructura de la misma. En esta sentencia dictada por el TS el 10 de diciembre de 2015 , la Sala declara resuelto el contrato de compraventa y el préstamo hipotecario suscrito por las partes, con restitución total de las prestaciones. La vivienda había estado desocupada durante dos años y se encontraba en un estado tal, que la hacía inhabitable.

ABOGADOS

- En uno de los casos examinados, la vivienda comprada estaba afectada con anterioridad por una plaga de termitas que se encontraban en los marcos de madera de puertas y ventanas. La Audiencia Provincial de Barcelona, que conoció del caso en sentencia de 2 de abril de 2008 , consideró que se trataba de un supuesto de vicios ocultos en la cosa vendida, y no un incumplimiento completo por inhabilidad del objeto vendido, pues la finca no era inservible como vivienda, tan solo necesitaba reparaciones. El tribunal en este caso



desestimó la demanda de los compradores que habían solicitado la devolución total del precio.

- En este otro caso, del que conoció la AP de Madrid en sentencia de 20 de febrero de 2007, se redujo el precio de la compraventa, debido a la afectación en la estructura del edificio por infestación de carcoma y otros xilófagos. Se consideró improcedente la fijación del valor absoluto de la depreciación teniendo en cuenta unos defectos no invocados en la demanda, como son el envejecimiento del edificio y la falta de mantenimiento por parte de la comunidad de propietarios.

- La aluminosis es un vicio oculto y muy grave, que afecta a algunos hormigones en los que se ha empleado cemento aluminoso. Este grave defecto conlleva su degradación y pérdida de resistencia. El TS, en sentencia de 17 de octubre de 2005 indicó que se trata de un vicio oculto, grave e irreconocible, y ello aunque las patologías de que adolecía el edificio se encontraran subsanadas y la vivienda estuviera en condiciones de habitabilidad. La Sala confirmó la sentencia dictada por la Audiencia Provincial que obligaba a la devolución de la cosa en el estado que se hallaba y del precio, cancelándose las inscripciones registrales pertinentes, condenando además a los demandados a abonar a la actora solidariamente los gastos devengados por las escrituras de venta e hipoteca y al pago de los intereses de ésta última.

- La compra de una plaza de garaje que adolecía de defectos ocultos que afectan a su utilización por parte del comprador, fue motivo de reducción del precio en esta sentencia dictada por la AP de Madrid el 14 de diciembre de 2007 . Además de su proximidad con la plaza colindante, que imposibilitaba el



acceso al interior del vehículo, el local-garaje carecía de licencia de apertura y funcionamiento.

- La pasividad de los compradores en comprobar la legalidad o no de las obras en la vivienda adquirida fue motivo por el que la Audiencia Provincial Mallorca (SAPIB 29/2001, de 16 de enero desestimara su demanda de restitución del precio. Los compradores alegaron que de haber sabido que existía una denuncia con amenaza de demolición les habría impedido adquirir la vivienda o al menos pagar menos por ella. Tanto el comprador como el avalista del préstamo trabajaban en el ramo de la construcción, sin que se molestaran en realizar gestión alguna sobre la legalidad de la habitación construida sobre el patio trasero y si el mismo era privativo o comunitario, pese tener pleno conocimiento de los datos registrales de la vivienda y de las normas comunitarias.

- De lo más común son estos defectos, en muchos casos inadvertidos, con los que se encuentran los compradores al adquirir su vivienda o local. En un caso, fallado por la AP de Castellón en sentencia de 22 de diciembre de 2006, se concluyó que las humedades derivaban del mal estado de impermeabilización de la cubierta, y eran de una entidad tal, que hacían inhabitable la finca. No se devolvió la finca, pero sí se condenó a los vendedores a abonar el coste de las obras de subsanación precisas.

- En otro caso, aunque el comprador había visitado la vivienda antes de la formalización de la compraventa, la AP Las Palmas (S 38/2009, de 20 febrero) consideró que hay defectos como los relativos a humedades o problemas en el suministro eléctrico, que pueden pasar desapercibidas fácilmente y no son apreciables a primera vista. Se trata de anomalías constructivas relevantes que constituyen un caso de ruina funcional, no acreditándose su conocimiento por la parte compradora.



- En este caso, del que conoció la AP de Barcelona (SAPB 80/2011, de 25 de febrero) se discutía si la facturación inferior a la que fue ofrecida y tenida en cuenta para la fijación del precio de venta de una oficina de farmacia podía sustentar la demanda de la compradora, que había solicitado que se le devolvieran 230.000 euros como reducción del precio pagado por la farmacia. La Sala de apelación entendió que en este caso no era posible su reclamación, pues estuvo trabajando en la farmacia durante 15 días antes de la compra, con acceso a todos sus elementos, y su profesión de farmacéutica le permitía haberse percatado de la facturación. No hubo, pues, ocultación. Además, el precio fue el libremente pactado por las partes y sin vinculación directa a la facturación, y el descenso de ésta no equivale a entender la existencia de vicios ocultos.
- La AP de Zamora, en sentencia de 5 de mayo de 2009, resolvió que era correcto el devolver al comprador la totalidad del precio que había pagado por un tractor de segunda mano, porque no era un experto en la materia, que pudiera haberse apercebido de los defectos del vehículo. No eran observables exteriormente, sino que exigían el desmontaje de piezas para comprobar su estado, y el verdadero alcance de la avería sólo se llega a saber cuándo un mecánico experto desmonta las piezas y comprueba su estado real.
- Otro caso, del que conoció la AP de Lugo (S 225/2015, de 9 de junio), trataba sobre la compra entre particulares de un coche, que dos meses de haber sido adquirido, tuvo serios problemas de motor. La reparación, en el plazo de dos meses desde que se adquirió, hace suponer que adolecía ya de un grave defecto en el momento de su adquisición. La reparación supuso una mejora y fue desproporcionada por los kilómetros que tenía el vehículo.



- La AP Baleares, en sentencia de 20 de mayo de 2013 , aplicó la ley general de consumidores y usuarios para declarar la responsabilidad del demandado en la compraventa realizada con vicios ocultos, procediendo la rebaja del precio. Se trataba de una embarcación de recreo, que adolecía de defecto de motor que la hacía inservible para su buen funcionamiento.
- Sin embargo, quien compra un coche de 16 años de antigüedad, sabe a lo que se expone, y corre el riesgo de sufrir una avería con mayor probabilidad que si comprara un vehículo nuevo o seminuevo. Pero si, pese a la antigüedad, el kilometraje que presentaba el vehículo no se corresponde con el real desgaste de las piezas y por ello el precio pagado fue superior al de mercado por un vehículo de igual antigüedad y características, sí puede hablarse de la existencia de un vicio oculto. (SAP Madrid, 1104/2004, de 29 de noviembre).
- El Juzgado de Primera Instancia 7 de Santander, en sentencia de 27 de febrero de 2017, entendió que no procedía la resolución del contrato. El incumplimiento por la fabricante era parcial y mínimo para las consecuencias y efectos del contrato, toda vez que únicamente afecta a la conducción del vehículo en condiciones extremas y a la presumible imagen de marca que podía tener la compradora. Se resolvió únicamente una rebaja del 10% del precio de venta, y no la devolución del precio.

Según el informe del perito judicial, la potencia en el momento de alcanzar el par motor se ve reducida en un 4%", porcentaje en el que debe reducirse el precio. Esa pérdida de potencia puede ocasionar un plus en el consumo de gasolina por el que procede fijar otro porcentaje alzado del 6%.



Alfredo García López  
Ana Conde de Cossío Toyo

ABOGADOS

- En esta sentencia, dictada por la AP de Sevilla el 8 de julio de 2011, se resolvió la demanda interpuesta por el comprador de un caballo, que según el adquirente, adolecía de vicio oculto de aerofagia, lo cual tiene efectos negativos en el aparato digestivo, provocando cólicos y diarreas. Sin embargo la sentencia desestimó la demanda porque la acción había caducado. Desde la fecha de la entrega del animal al comprador hasta la de la presentación de acto de conciliación mediaron treinta y nueve días, transcurriendo trece días más hasta la fecha en que presentó el demandante la demanda inicial de estas actuaciones, por lo que la acción había ya caducado.
- Sin embargo, en la compra de un perro que estaba afectado por una enfermedad hereditaria, la AP Valencia (SAPV 7/2000, de 18 de enero) consideró procedente resolver el contrato. Se trataba de un defecto que no conocía el comprador, y que se acreditó que existía cuando se entregó el animal. Se trataría en realidad de inhabilidad de la cosa vendida, y no de vicios ocultos.
- Una sentencia de 1981 dictada por el Tribunal Supremo, desestimó la pretensión del comprador de un cuadro, atribuido a Sorolla, que finalmente se conoció que estaba falsificado. El comprador era un marchante de arte, que reclamó la nulidad del contrato de compraventa. La sentencia confirmó la dictada por la entonces Audiencia Territorial de Madrid, que había expresado que "los comerciantes y vendedores de obras pictóricas en relación con la autenticidad y carácter genuino de la pintura vendida en su establecimiento de autores, fallecidos o no contemporáneos, se limita a expresar de buena fe, que la obra vendida es propia de un artista determinado y ejecutada de su mano, según los elementos de juicio que dichos comerciantes o vendedores han podido reunir a tener a su alcance". Por otra parte, el resultado pudo ser



Alfredo García LópeZ  
Ana Conde de Cossío ToyoS

---

ABOGADOS

evitado con tan sólo la más normal diligencia, más exigible en supuestos como éste, en el que se trata de personas peritas, conocedoras del negocio.



Alfredo García LópeZ  
Ana Conde de Cossío ToyoS

---

ABOGADOS