

## Inmueble Vicios Redhibitorios

### JURISPRUDENCIA

### Inmueble. Vicios redhibitorios

Se confirma la sentencia que

rechazó la demanda por vicios redhibitorios respecto del inmueble que fuera adquirido por la accionante. En Lomas de Zamora, a los 12 días del mes de febrero de 2019, reunidos en Acuerdo Ordinario los Jueces de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, de este Departamento Judicial, doctores: Rosa María Caram y Sergio Hernán Altieri, con la presencia del Secretario del Tribunal se trajo a despacho para dictar sentencia la causa número: LN-23876-2014, caratulada: ?GAMBOA NANCY VERONICA C/ PEREZ ALFREDO LUIS Y OTRO/A S/VICIOS REDHIBITORIOS?. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 y 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial del mismo Estado, la Cámara resolvió votar las siguientes: CUESTIONES: 1º) ¿Es justa la sentencia apelada? 2º) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley (art. 263, ?in fine? del C.P.C. y C.); dio el siguiente orden de votación: Dra. Rosa María Caram y Dr. Sergio Hernán Altieri. VOTACION A la primera cuestión, la Dra. Rosa María Caram dijo: I.- Antecedentes - Sentencia - Agravios. a) El magistrado titular del Juzgado Civil y Comercial N° 1 -con asiento en Lanús-, dictó sentencia en las presentes actuaciones rechazando, con costas, la demanda que por vicios redhibitorios promoviese Nancy Verónica Gamboa contra Alfredo Luis Perez, respecto del inmueble sito en la calle Teniente Rangugni ..., departamento ... de la localidad de Lanús, designado según plano PH ..., nomenclatura catastral, Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ..., Unidad Funcional ..., Polígonos ... y ...; que dicha operación se formalizó mediante una reserva de compra ad-referendum de fecha 1º de noviembre de 2013 y una escritura traslativa de dominio de fecha 29 de noviembre de 2013 suscripta por ante la notaria Mónica E. Mosagna. Impuso las costas del proceso a la actora en su carácter de vencida. Finalmente, difirió la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (v. fs. 225/231). b) El mentado decisorio resultó apelado únicamente por la accionante, siéndole concedido el recurso libremente a fojas 238, el que fuera fundado en los términos que da cuenta la pieza de fojas 246/49, obrando la réplica de fs. 251. La disconforme centra su crítica en torno a la conclusión arribada en la anterior instancia mediante la cual se procede al rechazo de la acción deducida. En primer término entiende que el Sr. Juez A-quo ha efectuado una equivocada interpretación del fundamento del reclamo. Luego pone de relieve que la lectura del decisorio permite concluir una contradicción en la valoración de la prueba, sindicando los argumentos de su agravio. A renglón seguido se queja por el alcance de la prueba pericial técnica. Por último, considera que se ha omitido toda referencia al acta notarial. Por todo lo expuesto, solicita que habiendo quedado acreditada la existencia de los vicios que reclama, corresponde hacer lugar a la demanda, todo ello con costas. c) A fs. 252 se llamaron autos para sentencia (art. 263) del C.P.C.C.), providencia que se encuentra firme, por lo que el expediente ha quedado en condiciones de resolver.- Previo a adentrarme en el desarrollo de la cuestión aquí debatida, constituye un insoslayable marco de ulteriores desarrollos, poner de resalto que tratándose el caso bajo estudio de una contienda originada y consumada con anterioridad al 1º de Agosto de 2015, corresponde encuadrar normativamente el asunto dentro de los preceptos del ordenamiento jurídico por entonces vigente al momento de los acontecimientos denunciados (conf. doct. y arg. art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación ley 26.994).- II.- Admisibilidad de la vía recursiva.- Sopesando el planteo introducido en el responde de fs. 251 -punto II-, debo señalar, que la expresión de agravios traída a consideración de este Tribunal por su contrincante, satisface sustancialmente los requisitos que el Código de rito exige para considerar abastecida la crítica, por lo que el pedimento allí formulado no podrá recibir favorable recepción en esta sede revisora (doctr. y arg. art. 260 del Código Procesal C. y C.).- III.- Vicios redhibitorios.- Concepto.- Procedencia.- Requisitos.- a) Comenzando el análisis de la temática aquí sometida, creo oportuno remarcar que conforme se desprende de lo establecido por los artículo 2164 y sig. del -otrora vigente- Cód. Civil, los requisitos que deben darse para que se configuren los vicios redhibitorios son: a) debe tratarse de un vicio en la cosa en sí mismos y en materialidad; b) debe existir al tiempo del negocio; c) la transmisión debe ser a título oneroso; d) el vicio debe ser oculto; e) debe ser grave; f) debe ser ignorado por el adquirente y g) no debe haber pacto expreso de no responsabilidad por ello (art. 2164, 2170, 2173 y ccdtes. del Cód. Civil; conf. Cifuentes, en ?Código Civil...?, Belluscio-Zannoni, t. 9-240 y sus citas). Asimismo, se ha establecido que los mentados vicios existen si, a pesar de haberse entregado la cosa, ésta se halla afectada de alguna imperfección, deterioro o anomalía, que normalmente no puedan atribuirse al estado en que debió ser entregada conforme a la voluntad de las partes y a las utilidades que habitualmente se espera obtener de ellas (art. 2164 del Cód. Civil). El vicio oculto no debe ser un vicio aparente o visible (art. 2173 del cód. Civil), esto es, debe tratarse de un vicio que a simple vista no se puede reconocer, no resultando razonable exigir a toda persona que adquiere una cosa que vaya acompañada de un experto, pues basta con que ponga el cuidado que es común y corriente en un comprador diligente. También existe cuando no hubo posibilidad de

descubrirlo sin ensayo o prueba, o sólo puede ser advertido por expertos. Además, es necesario que ese vicio sea grave, s decir, que torne la cosa impropia para su destino o importe una disminución en el uso de ella que de haberlo conocido el adquirente no lo habría adquirido o habría dado menos por ella (conf. art. 2164 del C.C.; CC0203 LP 110520 RSD-11-9 S 03/03/2009). b) Ahora bien; luego de efectuar un análisis de la causa, encuentro que al tiempo de iniciarse el presente proceso, la Sra. Gamboa ha optado por la acción ?*quanti minoris* o *estimatoria*?, prevista en el art. 2174, circunstancia que no se encuentra controvertida y llega firme a esta Alzada. En tal sentido, dable es recordar que la acción *estimatoria* constituye un instituto específico de esta materia, permitiendo al adquirente perjudicado por vicios ocultos en la cosa adquirida, reclamar al enajenante una disminución del precio de la venta en proporción al deterioro de la cosa como consecuencia de los vicios ocultos en ella detectados (conf. SCBA, Ac. 99.164 S 9/9/2010). Para su procedencia, un tema es el de la prueba de la existencia de los vicios calificados como ocultos, lo que debe acreditarse de manera fehaciente y, otro es determinar desde que momento existía el defecto. Sobre el particular, el adquirente tiene a su cargo la prueba de que el vicio existía al tiempo de la adquisición, y no probándolo, se juzga que el vicio sobrevino después.- Aún más, me permito agregar que la calidad de un vicio como oculto o aparente depende de las circunstancias del caso en particular, revistiendo especial trascendencia el destino que el adquirente da a los bienes. En tal sentido es preciso tener en cuenta si el comprador, mediante un examen atento y cuidadoso de la cosa en la forma que usualmente se practica, ha podido o no darse cuenta de la existencia del vicio; si ha podido reconocerlo, aunque fuese valiéndose de terceros que lo asesoraron, el defecto deberá ser considerado aparente, sin que la ignorancia personal pueda servirle de excusa (con. CC0203 LP 103458 RSD-164-5 S 259/06/2005).

c) Sobre el particular, cuadra poner de relieve que a los fines de probar la existencia de tales defectos deberá acompañarse la totalidad de la prueba que sirva como fundamento de su pretensión, y sin dejar de desconocer que en principio son admisibles todos los medios de prueba, es de especial relevancia y de exigencia en el ámbito del derecho comercial la prueba pericial, ya que será el profesional idóneo en la materia quien podrá expedirse según su arte y profesión sobre cuestiones típicas que hacen a su labor diaria y conocimientos de los cuales se supone dotado (conf. CC0203 LP 106222 RSD-149-6 S 12/09/2006; arts. 375, 474 del ritual). En virtud de lo hasta aquí reseñado, destaco que si bien la ahora disconforme al momento de instar la acción procedió a acompañar prueba documental como fundamento de su reclamo, no resulta menos cierto que dicho medio probatorio ha sido realizado sin el contralor de su oponente y, en consecuencia ante la falta de ratificación por un profesional designado de la lista oficial que permita avalarlo, ello a los fines de no violentar el principio de defensa en juicio y, sumado la inexistencia de otro elemento de juicio que logre orientarse en el sentido que persigue la disconforme, los argumentos deducidos no logran enervar el decisorio en crisis (v. fs. 16/23; fs. 24/31; arts. 18 de la Const. Nac., 15 de la Const. Prov. , 8 C.I.D.H; arts. 375, 384 y 474 del C.P.C.C.). Para cerrar la cuestión, no se me escapa poner de relieve -tal como con acierto lo ha hecho el anterior sentenciante-, que la conducta desplegada oportunamente por la agraviada al momento de llevarse a cabo la reserva de compra *Ad-referendum*, pues la misma permite advertir que se dejó expresamente plasmado dentro de las propuestas y condiciones a saber que: ?...la propiedad se entregará en el estado en que se encuentra y que la parte ofertante la ha visitado y revisado minuciosamente antes de esta reserva, sin tener que formular objeción por ningún motivo...? (v. fs. 10); circunstancias que sumadas a lo anteriormente reseñado y que son valoradas en su conjunto conforme los cánones de la sana crítica, me allegan convicción respecto a mantener lo decidido en la instancia de grado, lo que así propongo al acuerdo (conf. SCBA, Ac. B 51429 RSD-202-18, S. 22/08/2018; arts. 2167, 2170, 2173, 2174 y conchs. del Cód. Civil; arts. 375, 384 y 474 del ritual). En consecuencia, VOTO POR LA AFIRMATIVA.- A la primera cuestión: por compartir los mismos fundamentos, el doctor Sergio H. Altieri dijo que: VOTA EN IGUAL SENTIDO. A la segunda cuestión, la Dra. Rosa María Caram expresó: Visto el Acuerdo logrado al tratar la cuestión anterior, corresponde confirmar la apelada sentencia de fojas 225/231. Impónense las costas de alzada al apelante, quien reviste la calidad de vencido (arg. art. 68 del CPCC). Propicio diferir la consideración de los honorarios profesionales, hasta la oportunidad en que se practiquen las correspondientes determinaciones en la instancia de origen.- ASI LO VOTO.- A la segunda cuestión, por compartir los mismos fundamentos, el doctor Sergio H. Altieri expresó que: VOTA EN IGUAL SENTIDO.- Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: -SENTENCIA- Que en el Acuerdo celebrado quedó establecido: 1º) Que la apelada sentencia de fojas 225/231 debe confirmarse.- 2º) Que las costas de alzada deberán imponerse al apelante vencido.- POR ELLO: Y fundamentos consignados en el Acuerdo, confírmase la apelada sentencia de fojas 225/231. Impónense las costas de alzada al apelante vencido. Difiérase la consideración de los honorarios profesionales, hasta la oportunidad indicada al tratar la segunda cuestión. Regístrese. Notifíquese por cédula en formato papel conforme lo dispuesto por el art. 143 del C.P.C.C. y, oportunamente, devuélvanse las actuaciones al juzgado de origen.-

037969E