

# SENTENCIA SOBRE VICIOS REDHIBITORIOS.

Santiago, doce de mayo de dos mil diez.

## **VISTOS:**

En estos autos rol Nro. 46.559, seguidos ante el Juzgado de Letras de Constitución -en juicio ordinario de resolución de contrato, caratulados "González Estay, María Inés con Morelli Valdés Luis Feliciano y otro", por sentencia de trece de enero de dos mil seis, escrita a fojas 196 y siguientes se decidió:

a.- Rechazar la demanda de resolución de contrato por vicios del consentimiento.

b.- Acoger la demanda de resolución de contrato por vicios redhibitorios deducida a lo principal de fojas 31, en cuanto debe rescindirse el contrato de compraventa celebrado entre la demandante y el demandado Luis Morelli Valdés, debiendo la primera hacer entrega del inmueble al demandado y éste restituir a la demandante el precio pagado de \$ 8.822.704, con deducción de \$ 1.458.153, correspondiente a los cuatro cheques que la actora entregó al demandado en parte del precio.

Declaró, además, la nulidad, del contrato de mutuo hipotecario celebrado entre la actora y el Banco de Chile, quedando sin efecto las hipotecas constituidas a favor del Banco de Chile, inscritas a fojas 425 N° 212 y a fojas 427 N° 213 del registro de hipotecas del año 2003, así como la prohibición de fojas 454 N° 351 del registro de prohibiciones del año 2003, todas del Conservador de Bienes Raíces de Constitución, debiendo, además, el banco demandado, restituir al actor la totalidad de los dividendos cancelados en virtud de este contrato y los que cancele hasta que la sentencia de autos se encuentra ejecutoriada.

c) Que las sumas que se ordena pagar deben serlo con intereses corrientes contados desde la fecha de notificación de esta sentencia hasta la fecha del pago efectivo.

d) Que se hace lugar a la acción de indemnización de perjuicios según lo señalado en el motivo trigésimo de este fallo, debiendo discutirse éstos en la etapa de cumplimiento del fallo.

Los demandados Banco del Chile y Morelli Valdés interpusieron sendos recursos de apelación en contra de dicho fallo y una Sala de la Corte de Apelaciones de Talca, por resolución de ocho de octubre de dos mil ocho, escrita a fojas 255, lo revocó y en su lugar rechazó la demanda de resolución de contrato por vicios redhibitorios, y no se accede a la rebaja del precio ni a la compensación pedidas en ella.

360En contra de esta última determinación, la actora deduce recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

**Y TENIENDO ADEMÁS EN CONSIDERACIÓN:**

**Primero:** Que la parte recurrente denuncia en su libelo de casación sustancial, que el fallo impugnado ha infringido los artículos 20, 47, 1712, 1824, 1837, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861 en relación con los artículos 1442 y 2196 del Código Civil y plantea que ha incurrido en los siguientes errores de derecho en lo que se refiere a la acción de rescisión por vicios redhibitorios:

1.- Error de derecho cometido al analizar los requisitos de la compraventa, toda vez que el fallo, aunque no lo señala en forma expresa, no ha considerado como vicio, el redhibitorio; haciendo mención al artículo 1824 del Código Civil, recalcando en la tradición o entrega de la cosa, pero no profundiza en el vicio de la cosa vendida indicado, en circunstancias que la sentencia debió haber analizado la obligación del vendedor quien debe responder, tanto por la evicción, que no es parte en este juicio, como de los vicios redhibitorios, que si es objeto del mismo.

2.- Error de derecho cometido al calificar los requisitos de la acción por vicios redhibitorios, desde que son hechos de la causa que este vicio estaba tan oculto que un arquitecto, profesional de la construcción, designado por el Banco de Chile fue engañado al examinar la casa y determinó que su construcción era de albañilería, que significa ladrillo con cadena de concreto y si un profesional de la construcción no pudo determinar el real estado de la construcción es porque el vicio estaba muy oculto. Añade que el perito, al examinar la casa después que la recurrente sacó el papel decomural señaló que la construcción es de adobe y madera; sus paredes tienen un espesor que no excede de 15 cm., las soleras o pies derechos están con su vida útil terminada y el exterior presenta estuco y pintura. A su vez, la inspección ocular del tribunal señala que la casa está deshabitado y pudo apreciar que se encuentra con sus paredes de tabiquería de adobillo con sus vidas cortadas en su base y con termitas. Establece también que por fuera tiene un aspecto sólido, sin embargo se trata de un estuco de 4 cm de espesor, bajo el adobil lo.

Lo anterior está señalando que para descubrir el vicio oculto hubo que entrar a retirar el papel de los muros y proceder a intervenir las paredes.

3.- Error de derecho al analizar los requisitos del artículo 1858 del Código Civil por cuanto tal precepto señala cuáles son los vicios redhibitorios, todos los cuales estima la recurrente concurren en la especie.

Hace presente que en ninguna parte se ha acreditado que el vendedor comunicó el estado de la propiedad a la compradora, conclusión a la cual se llega con los elementos de convicción y en especial la presunción, como lo establece el artículo 1702 en relación con el artículo 47, ambos del Código Civil. Esgrime, asimismo, que el Banco de Chile tiene responsabilidad por cuanto fue quien designó al tasador y esa tasación fue fundamental para comprar.

4.- Error de derecho al analizar la responsabilidad del banco, por cuanto se debe considerar que no es un crédito de consumo, que pudo haberlo usado en lo que estime conveniente, sino que un crédito hipotecario cuya única finalidad era la compra de esa propiedad. Añade que la propiedad

adolecía de un vicio oculto muy grave que el arquitecto tasador que designó el banco no lo detectó.

Indica, finalmente que ha resuelto continuar sólo con la acción de rebaja del precio, por consiguiente el banco deberá asumir la parte de responsabilidad que le corresponde.

Concluye señalando que tales yerros influyen sustancialmente en lo dispositivo del fallo toda vez que de haber aplicado correctamente el derecho la sentencia habría llegado a la conclusión que procedía acoger la demanda subsidiaria de rebaja proporcional del precio, debiendo el vendedor devolver las sumas percibidas por la parte demandante a la compradora y, como consecuencia acoger la acción que se refiere a compensar los cheques que fueron parte del precio. En este caso, debiera también haber declarado que el banco debía soportar una rebaja de los dividendos hipotecarios, que está cancelando. A su vez y como consecuencia de haber acogido la acción subsidiaria de rebaja del precio y aplicando el artículo 1861 del Código Civil, debió resolver que se debían indemnizar los perjuicios, indemnización que se determinará en forma incidental en el cumplimiento del fallo.

**Segundo:** Que para una adecuada resolución del presente recurso, resulta útil tener en consideración los siguientes antecedentes del proceso:

1.- Que se celebró con fecha 11 de julio de 2003 un contrato de compraventa de la propiedad ubicada en la ciudad de Constitución, ubicada en Av. Donn N°655, Rol de Avalúo 128-15 de la comuna de Constitución.

2.- Que el precio de la compraventa del inmueble se pagó con la suma de \$8.222.704, equivalentes a 458,678 Unidades de Fomentos, entregados a la suscripción de la escritura de compraventa y el saldo consistente en la suma de \$23.772.958.-, equivalentes a 1.510 Unidades de Fomentos con un crédito hipotecario otorgado por el Banco de Chile.

3.- Que se demandó por parte de doña María Inés González Estay en juicio ordinario en contra de don Luis Feliciano Morelli Valdés y contra el Banco de Chile S.A. la nulidad de contrato de compraventa por un vicio sobre la calidad esencial de la cosa vendida; en subsidio pidió la resolución del contrato de compraventa por vicios redhibitorios; y en subsidio de esto la rebaja proporcional en el precio convenido, más la acción indemnizatoria de perjuicios. Los demandados solicitaron el rechazo de la demanda en todas sus partes, con costas.

4.- Que **la compraventa objeto de la litis, establece que el inmueble fue vendido ad corpus, en el estado en que se encontraba el bien raíz al momento de celebrarse el negocio y que la compradora declaró conocer y aceptar, lo cual junto a las circunstancias de que recibió materialmente el inmueble a su entera conformidad y al hecho que en dicho lugar el demandado Luis Morelli Valdés y su grupo familiar han habitado durante 40 años, no hace más que establecer de que estaba enterada de la calidad, condición y estado del bien raíz.**

5.- Que no existen elementos de prueba en la causa que denoten que la parte vendedora hubiere sido engañada por la parte compradora, es decir, que conste la existencia de un ocultamiento de la verdadera calidad y condición de la construcción del inmueble.

6.- Que a la parte demandada del Banco de Chile sólo le es aplicable aquella parte de la acción impetrada por medio de la cual se demanda la nulidad del mutuo hipotecario como consecuencia de la resolución del contrato celebrado entre la actora y don Luis Morelli Valdés, por lo que no le empecen las acciones por vicios redhibitorios ni la pretensión subsidiaria de reducción de precio y la de compensación invocada por la actora.

**Tercero:** Que el recurrente estima como infringidas las disposiciones, en un primer grupo, de los artículos 1824, 1837, 1838, 1857 y 1858 del Código Civil ; al establecer la sentencia recurrida que los jueces de fondo no consideraron como vicio, el redhibitorio, omitiendo analizar la obligación del vendedor de responder tanto por la evicción como por los reiterados vicios redhibitorios;

**Cuarto:** Que con respecto a este primer grupo de disposiciones cabe consignar que las alegaciones argumentadas por la recurrente van directamente contra los presupuestos facticos ya asentados, siendo de este modo dirigido el recurso contra los hechos, situación ésta que escapa a la naturaleza de derecho estricto que tiene el presente recurso de nulidad substancial;

**Quinto:** Que la segunda disposición infringida alegada en el recurso es el artículo 20 del Código Civil, en el sentido que el fallo de segundo grado revocó la sentencia de primera instancia, fundándose en que no estaba acreditado que el vendedor hubiese engañado a la parte compradora, como, asimismo, se estableció la falta de responsabilidad del Banco de Chile por los vicios de la cosa, toda vez que no siendo el contrato de mutuo hipotecario un contrato accesorio, no le empecé la acción resolutoria alegada en estos autos ;

**Sexto:** Que siendo, igualmente, hechos asentados por los jueces de merito que el Banco de Chile no es parte en el contrato de compraventa, como también que no es posible que tenga algún grado de responsabilidad por los vicios de la cosa vendida, y siendo aquellas materias de naturaleza fáctica que no competen que sean analizadas ni que puedan ser modificadas por la vía del presente recurso, es que se desecharan tales fundamentos esgrimidos por la recurrente;

**Séptimo:** Que se aduce como error de derecho los artículos 47, 1712, 1858, y 1861 del Código Civil, en la medida que los sentenciadores de fondo no consideraron las presunciones establecidas en el artículo 1712 en relación con el artículo 47 ambos del Código Civil, que infieren que el vendedor no manifestó el vicio de la cosa al momento de vender la propiedad. Se argumenta que el vendedor no declaró los vicios, puesto que en el evento de haberlos manifestado el comprador no habría celebrado dicho contrato;

**Octavo:** Que en relación a las disposiciones individualizadas en el considerando precedente no cabe más que señalar que ellas parten, en la forma como lo señala la recurrente, de una premisa falsa al estimar que habría una omisión culpable por parte del vendedor de un vicio oculto, circunstancia que igualmente a las causales previamente invocadas están referidas a los hechos, circunstancia que lleva a su rechazo; sin perjuicio de lo anterior, resultan impertinente las alegaciones invocadas en relación a este capítulo de disposiciones legales, ya que el propio artículo 1858, establece como requisitos copulativos de los vicios redhibitorios, en su numeral tercero, que debe ser interpretado en el sentido que el vendedor de la cosa no declare aquellos vicios esenciales que por su sólo mérito hagan inservible la cosa vendida para su uso natural o sólo sirvan imperfectamente para aquello, de forma tal que el comprador sufra un engaño sobre el bien raíz vendido.

Se requiere en este sentido estar en presencia de un engaño de tal envergadura, que prácticamente deslinda con una distorsión de la realidad, lo cual no acontece en estos autos, toda vez que el comprador declaró expresamente conocer la especie vendida y además conocer el estado de conservación en la cual le fue entregada.

Atendida estas circunstancias, el vicio alegado no resulta congruente con los presupuestos fácticos asentados ni con la prueba rendida en el proceso;

**Noveno:** Que se invoca como último error de derecho en el recurso la vulneración del artículo 1860 del Código Civil, en cuanto esta disposición resulta contradictoria con la percepción de la recurrente de que la propiedad adolecía de un vicio oculto, que no fue detectado por el tasador que designó el banco, teniendo presente que el informe emanado de dicho tasador fue fundamental en la decisión de comprar por parte de la demandante. En esa línea de razonamiento el banco ha sido declarado sin responsabilidad con respecto a las acciones de rescisión y de rebaja de precio;

**Décimo:** Que siendo el contrato de compraventa un acto independiente del contrato de mutuo hipotecario según ha quedado establecido en los antecedentes, las alegaciones invocadas por la recurrente aparecen constitutivas de un razonamiento con características de falacias, en cuanto ellas se sustentan en premisas ilógicas; particularmente, en el hecho que un contrato celebrado entre un comprador y un vendedor no puede en modo alguno afectar a un tercero que no tuvo participación en la compraventa, cuyo es el rol del banco, sino que el contrato de mutuo hipotecario es un contrato independiente de la compraventa, en la medida que el banco sólo se obligó al pago del saldo de precio convenido, pero de ningún modo puede acceder o asumir una responsabilidad mayor con respecto a la cosa vendida, razón esta esencial para rechazar el presente recurso por esta causal;

**Undécimo:** Que en razón de todo lo dicho y por no haber incurrido los sentenciadores en los errores de derecho que se les atribuyen en el recurso, la casación en el fondo intentada debe ser declarada sin lugar.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en las normas legales citadas y en los artículos 765 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** sin costas, el recurso de casación en el fondo interpuesto por doña María Inés González Estay asistida por el abogado don Octavio Muñoz Echegoyen en lo principal de fojas 258, en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Talca de fecha ocho de octubre de dos mil ocho, escrita a fojas 256.