

VICIOS OCULTOS EN LA COMPRA DE FINCAS DE SEGUNDA MANO

¿Qué requisitos han de concurrir para ejercitar con éxito la acción de reclamación por vicios ocultos en el caso de se haya adquirido una finca -sea vivienda o local- de segunda mano?

Muchas veces, los vicios o defectos se manifiestan meses después de la compra por lo que es altamente conveniente conocer qué es lo que podemos reclamar. Tres son los requisitos:

1º.- Hay que comprobar que las imperfecciones sean graves. Deben serlo hasta el punto de que la finca no sea objetivamente apta para su uso, ya sea total o parcialmente (artículo 1484 del Código Civil) o, al menos, debe resultar inhábil para el destino que le es propio hasta que se produzca la reparación de las deficiencias.

2º.- Los vicios o defectos deben estar ocultos al comprador medio, es decir, inapreciables para quien no tenga especiales conocimientos en la materia. Los defectos no pueden ser identificados a simple vista y, por tanto, no han podido ser tenidos en cuenta para consentir la compra ya que, de haberlos conocido, el comprador no hubiera adquirido la vivienda o habría dado menos precio por ella. Sin embargo, no tendrá la consideración de vicio o defecto oculto aquél que, aún no siendo detectable a simple vista, pudiese haber sido conocido por el comprador por razón de su profesión u oficio.

3º.- Las deficiencias deben existir antes de la venta del inmueble. Sólo de esta manera podrá exigirse la responsabilidad al vendedor, quien deberá responder ante el comprador por tales vicios ocultos, aunque el vendedor también los ignorase. Corresponde al comprador probar tal preexistencia.

Al margen de disquisiciones doctrinales de compatibilidad o superposición con otras figuras jurídicas (artículos 1101, 1124 y 1214 del Código Civil), existen básicamente, dos (2) posibilidades para la reclamación judicial de los vicios o defectos ocultos en inmuebles. Son las llamadas acciones edilicias del artículo 1486 del Código Civil:

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

Álvarez de Baena, 3
28006 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es
info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

- A) *Estimatoria o Quanti minoris*: acción judicial destinada a reducir el precio de la compra para que se nos reintegre la diferencia de esa rebaja o bien el importe al que ascienda la reparación de las patologías. Se ejercerá esta acción cuando el vicio, aún siendo grave, no impida habitar la finca.
- B) *Redhibitoria*: acción judicial que nos permite desistir del contrato para que se nos reintegre la totalidad de lo satisfecho por la adquisición de la finca incluyendo los gastos pagados por la compra que ahora se anula (notaría, registro e impuestos).

Es importante recordar que, en ambos supuestos, el plazo para la interposición de la acción es sensiblemente corto ya que únicamente disponemos de seis (6) meses (artículo 1490 del Código Civil) a contar desde la entrega del inmueble.

Sin embargo, si la finca adquirida tuviera aluminosis, el plazo de 6 meses podría no tenerse en cuenta toda vez que la jurisprudencia, en aplicación de la doctrina del *aliud pro alio*, considera que la construcción de la estructura de una finca urbana con cemento aluminoso constituye un peligro especialmente potencial y progresivo, hasta el punto de conceptuar que en realidad se ha vendido algo distinto a una vivienda. Es doctrina jurisprudencial que, en estos casos, el plazo no es el de 6 meses sino el general de prescripción (10 años en Cataluña), como señalan, entre otras, la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1997 y la Sentencia de 27 de septiembre de 2010 de la sección undécima de la Audiencia Provincial de Valencia.

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

Álvarez de Baena, 3
28006 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es
info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business