

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS O VICIOS OCULTOS EN LA COMPRA DE VIVIENDA

INTRIDUCCIÓN: En la presente recopilación, se aborda el tema de la responsabilidad por daños o vicios ocultos en la compra de vivienda. Desde la perspectiva doctrinaria, se define el concepto de vicios ocultos y se analizan estos en el caso específico de la compra de vivienda, en un segundo apartado se incorpora un marco normativo referente a la responsabilidad civil contractual, para concluir con jurisprudencia sobre las garantía por vicios ocultos y la aplicación de estos en en caso de compraventa de vivienda.

Índice de contenido

1 DOCTRINA.....	2
Sobre los Vicios Ocultos.....	2
Daños o vicios ocultos en la compra de vivienda.....	3
2 NORMATIVA.....	6
Código Civil.....	6
Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor.....	8
3 JURISPRUDENCIA.....	12
Daños y perjuicios por vicios ocultos en vivienda.....	12
Compraventa: Tipos de garantías y efectos	19

1DOCTRINA

Sobre los Vicios Ocultos

[ZÚÑIGA NÚÑEZ, Hannia Patricia]¹

En conclusión, los vicios ocultos se conceptúan como:

- aquellos defectos no manifiestos de la cosa vendida,
- anteriores al contrato,
- que hacen impropia dicha cosa para los usos a que estaba destinada,
- que de haberlos conocido el comprador no hubiera hecho la adquisición o hubiera pagado menos precio por ella,
- el vendedor no responde de defectos manifiestos o que están a la vista, ni aún de aquellos ocultos, siempre que el comprador haya estado en aptitud de conocerlos, lo que ocurre cuando por su condición de experto, considerando su oficio o su profesión, por ser él un perito que por razón de su oficio o profesión, deba suponerse que pudo fácilmente descubrirlos.

Resumiendo los vicios ocultos están definidos como aquellos vicios que hacen impropia la cosa a su destino normal o que desmejoran su buen funcionamiento y que de haberlos conocido el comprador no la habría comprado o habría pagado menos precio por ella. Dando lugar a las acciones a las acciones redhibitoria (garantía de

saneamiento) y estimatoria (disminución del precio). Dentro de las obligaciones que tiene el vendedor para con el comprador, está la garantía de evicción o de saneamiento, que asegura a este comprador el derecho de goce y la posesión útil, es decir, responde por los vicios ocultos anteriores a la venta que impidan el uso para el que se había destinado el bien. Obligándose al vendedor a responder ante el comprador de las perturbaciones por hechos materiales o actos jurídicos anteriores a la venta.

Daños o vicios ocultos en la compra de vivienda

[Alfaró, Kenlly]²

¿Qué sucede cuando invertimos comprando una casa o apartamento y enseguida nos enteramos de algunos defectos que no vimos antes de realizar la compra? ¿Qué opciones tenemos?

En nuestra legislación existen varias normas que contemplan este tema, tal es el caso del Reglamento General de la Contratación Administrativa No. 25038-H, que define lo que se conoce como vicio oculto: "... 38.3 Se entenderá por vicio oculto una deficiencia comprobada en las cantidades y calidades de los materiales y equipos incorporados en alguna parte de la obra, que implique destrucción parcial o total, o riesgo inminente de que ocurra, respecto a lo establecido en los planos, especificaciones y bitácora del proyecto."

Por otra parte, el Artículo 28 del Reglamento de Contratación de Promotora de Comercio Exterior N. 122-03, contempla lo siguiente: "El contratista será responsable de los daños y perjuicios originados por el incumplimiento de sus obligaciones, por el

Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

término correspondiente de diez años transcurridos desde el incumplimiento o la finalización de la obra o contrato de conformidad con lo señalado en el artículo 868 del Código Civil”...

Así las cosas, la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, N. 7472, en su artículo 43: Garantía, establece: “...Los consumidores tienen hasta treinta días, contados a partir de la entrega del bien o de la prestación del servicio, para hacer valer la garantía ante la Comisión para promover la competencia. Si se trata de daños ocultos del bien que no se hayan advertido expresamente, el plazo comienza a correr a partir del momento en que se conocieron esos daños. Si el contrato entre las partes establece plazos mayores, estos prevalecen.”

Ahora bien, debemos tener presente como podría proceder un consumidor que haya tenido algún tipo de problema al respecto, cuyo fin último sería el recobrar la inversión realizada inicialmente, esto de acuerdo al artículo 1045 del Código Civil.

Lo que procede es interponer una demanda Civil por daños y perjuicios ante los Tribunales de Justicia, debido a un incumplimiento contractual.

Con el fin de evitarse la demanda, debemos tener presente que para el bien de las relaciones contractuales, prevalecerá la buena fe de ambas partes, tanto de quien compra, como del vendedor; queda claro que no podemos pactar por ejemplo, ninguna cláusula que libere de la responsabilidad de asumir las reparaciones.

Sin embargo, si podemos establecer cláusulas en las que en caso de diferencias contractuales, todo se soluciones por medio de

Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

conciliaciones o arbitraje, método muy utilizado en la actualidad, y el cual ha tenido muy buenos resultados para las partes involucradas.

Es importante tener en cuenta, que podríamos evitarnos muchos problemas y controversias entre partes, si supiésemos establecer cláusulas claras en los contratos, cláusulas que nos aseguren el cumplimiento de las obligaciones y garantías, así como limitar lo que podría eventualmente reclamar el cliente como vicios o daños ocultos, obligatorios de reparar por parte de la empresa en cuestión. Cabe resaltar que los tiempos o períodos de las garantías, varían dependiendo de cada empresa, del tipo de servicio y del objeto propiamente dicho del contrato.

La compra de su casa puede ser la inversión más importante que usted haga en su vida, procure asesorarse y recurrir a las instituciones que pueden ayudarlo.

Kenlly Alfaro

Asesora Legal

Cámara Costarricense de la Construcción

2NORMATIVA

Código Civil³

ARTÍCULO 1022.- Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes

ARTÍCULO 1023.- 1) Los contratos obligan tanto a lo que se expresa en ellos, como a las consecuencias que la equidad, el uso o la ley

hacen nacer de la obligación, según la naturaleza de ésta.

(...)

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

ARTÍCULO 702.- El deudor que falte al cumplimiento de su obligación, sea en la sustancia, sea en el modo, será responsable por el mismo hecho de los daños y perjuicios que ocasione a su acreedor, a no ser que la falta provenga de hecho de éste, fuerza mayor o caso fortuito.

ARTÍCULO 704.- En la indemnización de daños y perjuicios sólo se comprenderán los que, como consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, se hayan causado o deban necesariamente causarse.

ARTÍCULO 1185.- Los arquitectos o empresarios que se han encargado por ajuste o nó, de la construcción de un edificio o puente, son responsables de su pérdida total o parcial, bien sea que provenga de un vicio de construcción o de uno del suelo, y dura esta responsabilidad cinco años contados desde la recepción de los trabajos. Bastará que el arquitecto haya dirigido los trabajos, para que le sea aplicable lo establecido en este artículo.

ARTÍCULO 1186.- Si un empresario se hubiere encargado de hacer

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

una construcción según el plano proporcionado por un arquitecto elegido por el propietario, la responsabilidad se reparte entre el empresario y el arquitecto, respondiendo aquél por la pérdida proveniente de la ejecución defectuosa de los trabajos o por el empleo de malos materiales, y éste de los vicios del plano.

ARTÍCULO 1187.- Los arquitectos o empresarios no pueden invocar como excusa para eximirse de la responsabilidad de que se habla en el artículo 1185 el hecho de haber prevenido al propietario de los vicios del suelo, o de los peligros de la construcción, o de la mala calidad de los materiales.

Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor⁴

ARTÍCULO 32.- Derechos del consumidor.

Sin perjuicio de lo establecido en tratados, convenciones internacionales de las que Costa Rica sea parte, legislación interna ordinaria, reglamentos, principios generales de derecho, usos y costumbres, son derechos fundamentales e irrenunciables del consumidor, los siguientes:

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

- a) La protección contra los riesgos que puedan afectar su salud, su seguridad y el medio ambiente.
- b) La protección de sus legítimos intereses económicos y sociales.
- c) El acceso a una información, veraz y oportuna, sobre los diferentes bienes y servicios, con especificación correcta de cantidad, características, composición, calidad y precio.
- d) La educación y la divulgación sobre el consumo adecuado de bienes o servicios, que aseguren la libertad de escogencia y la igualdad en la contratación.
- e) La protección administrativa y judicial contra la publicidad engañosa, las prácticas y las cláusulas abusivas, así como los métodos comerciales desleales o que restrinjan la libre elección.
- f) Mecanismos efectivos de acceso para la tutela administrativa y judicial de sus derechos e intereses legítimos, que conduzcan a prevenir adecuadamente, sancionar y reparar con prontitud la lesión de estos, según corresponda.

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

g) Recibir el apoyo del Estado para formar grupos y organizaciones de consumidores y la oportunidad de que sus opiniones sean escuchadas en los procesos de decisión que les afecten.

(Así modificada su numeración por el artículo 80 de la ley N° 8343 de 27 de diciembre del 2002, Ley de Contingencia Fiscal, que lo pasó del 29 al 32)

ARTÍCULO 43.- Garantía.

Todo bien que se venda o servicio que se preste debe estar implícitamente garantizado en cuanto al cumplimiento de los estándares de calidad y los requerimientos técnicos que, por razones de salud, medio ambiente y seguridad, establezcan las leyes, los reglamentos y las normas respectivas, dictadas por la Administración Pública.

Cuando se trate de bienes muebles duraderos, tales como equipos, aparatos, maquinaria, vehículos y herramientas o de servicios de reparación, montaje o reconstrucción de tales bienes, además de la

Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

garantía implícita de calidad mencionada en el párrafo anterior, la garantía debe indicar, por lo menos, el alcance, la duración, las condiciones, las personas físicas o jurídicas que las extienden y son responsables por ellas y los procedimientos para hacerlas efectivas.

Estos extremos de la garantía deben explicitarse claramente, anotarse en la etiqueta o en algún lugar visible de los bienes o emitirse en documento separado o en la factura que debe entregarse al consumidor en el momento de venderle el bien o de prestarle el servicio.

Los consumidores tienen hasta treinta días, contados a partir de la entrega del bien o de la prestación del servicio, para hacer valer la garantía ante la Comisión para promover la competencia. Si se trata de daños ocultos del bien que no se hayan advertido expresamente, el plazo comienza a correr a partir del momento en que se conocieron esos daños.

Si el contrato entre las partes establece plazos mayores, estos prevalecen.

(Así modificada su numeración por el artículo 80 de la ley N° 8343 de 27 de diciembre del 2002, Ley de Contingencia Fiscal, que lo pasó del 40 al 43)

3JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios por vicios ocultos en vivienda

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]⁵

"I.- El 30 de setiembre de 1981 [el codemandado], vendió un terreno con una casa de habitación recién construida a los esposos [coactores]. La propiedad adquirida fue descrita como terreno para construir, con una casa de bloques de cemento, edificada por el vendedor, con una medida de 96.04 metros cuadrados. El precio de la venta fue de ₡150.000. En el mismo acto, los compradores se constituyeron deudores de la Mutual de Ahorro y Préstamo [aquí codemandada], por la suma de ₡135,000, otorgando hipoteca de primer grado sobre el inmueble adquirido, para responder por el pago de esa obligación. El 22 de diciembre de 1990, la Meseta Central, sobre todo la ciudad de Alajuela, fue sacudida por un violento sismo, el cual causó muchos daños materiales. La casa de habitación adquirida en 1981, sostienen los actores, había sido construida sin respetar las especificaciones antisísmicas respectivas. Además, los materiales utilizados no eran los apropiados. Por ello, indican, su estructura se vio seriamente afectada con el llamado "terremoto de Alajuela", por lo cual se debió reconstruir la casa. Los vicios de construcción, alegan los accionantes, eran ocultos, y no fue sino hasta cuando la edificación fue afectada, que salieron a la luz sus graves

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

defectos, tales como irrespeto de los planos constructivos, carencia de varilla, de vigas coronas y de calidad y cantidad adecuadas de materiales. La adquisición de la casa se hizo gracias al financiamiento de la Mutual demandada, la cual, sostienen los accionantes, estaba obligada a supervisar la construcción de la obra. Por ende, solicitan, fundamentalmente, se obligue a los accionados a pagarles los daños y perjuicios sufridos por la defectuosa construcción de la casa, los cuales consisten en los gastos necesarios para su reconstrucción, estimados en ₡890.000, y los intereses dejados de percibir sobre dicha cantidad, la cual tuvieron que destinar a la reconstrucción en vez de invertirla, liquidados en ₡207.666,67. Al contestar la demanda, el [codemandado] opuso, como excepciones de fondo, la falta de derecho, acción y personería ad causam activa y pasiva, comprendidas en la genérica sine actione agit; asimismo, invocó las defensas de prescripción, caducidad y litisconsorcio pasivo necesario. La mutual demandada refutó la acción con las cuatro primeras defensas antes dichas, no así con la de prescripción. En primera instancia, el señor Juez rechazó la demanda al estimar necesario traer a otras personas al proceso, eximiendo a los actores del pago de costas. Ambas partes apelaron. El Tribunal, en alzada, revocó lo resuelto en cuanto a la necesidad de traer al proceso a otras personas; al analizar las pretensiones deducidas, acogió la excepción de prescripción opuesta por el [codemandado], omitiendo pronunciamiento en cuanto a las demás defensas alegadas. En lo referente a la Mutual Alajuela acogió la de falta de derecho. De la sentencia apelada, únicamente confirmó lo resuelto respecto a costas. Al acoger la defensa de prescripción, no analizó el Tribunal lo atinente a los vicios ocultos alegados por los actores. Sea, al estimar prescrito el derecho invocado, por innecesario, omitió analizar los demás aspectos relativos a la pretensión sustancial deducida en este asunto. Los actores presentan recurso de casación por el fondo. Su impugnación gira en torno a dos agravios: con uno se combate lo resuelto en cuanto a la excepción de prescripción, opuesta por el codemandado [...];

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

con el otro, se hace lo propio tocante a la de falta de derecho aducida por Mutual Alajuela de Ahorro y Crédito. En relación con el primero, según la tesis sostenida por los recurrentes, se violó el artículo 874 del Código Civil. Tratándose de vicios ocultos, indican, el plazo de prescripción comienza a correr a partir del momento en el cual se tiene conocimiento de ellos. Resulta incorrecto contarlo, como sostuvo el Tribunal, desde la fecha de celebración del contrato de compraventa. Por ende, concluyen, fue indebidamente admitida la defensa de prescripción opuesta por el [codemandado]. En lo referente a la excepción de falta de derecho, acogida respecto de las pretensiones dirigidas contra la Mutual de Alajuela, se alega error de hecho en la valoración de la escritura de compraventa e hipoteca del inmueble cuyos vicios se reclaman, con violación del artículo 1048, párrafo tercero, del Código Civil, pues al no vigilarse adecuadamente la construcción, existe responsabilidad de la Mutual Alajuela. En primer término, cabe referirse a este segundo agravio esgrimido, el cual resulta improcedente. Si se alega que en virtud del contrato de financiamiento suscrito entre los compradores y la Mutual Alajuela, surge una obligación de supervisión de la vivienda dada en garantía, las normas violadas no serían las de la responsabilidad civil extracontractual por hecho ajeno (artículo 1048 del Código Civil), sino las de la responsabilidad civil contractual. En especial, cabría invocar el artículo 1023 del Código Civil, según el cual los contratos obligan no solo a lo expresamente estipulado en ellos, sino también "... a las consecuencias que la equidad, el uso o la ley hacen nacer de la obligación, según la naturaleza de ésta". Asimismo, si lo que se reclama es el incumplimiento de una obligación contractual de supervisión y vigilancia, necesariamente debió alegarse la violación del artículo 702 del Código Civil, lo cual tampoco se hizo. La norma citada como infringida, regula situaciones diferentes a la discutida en autos, pues alude a la culpa extracontractual in eligendo e in vigilando. En el sub-júdice, en lo atingente a la Mutual Alajuela, se discute su responsabilidad

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

contractual. Por ende, a nada conduce analizar si se dio un error de hecho en la valoración de la escritura indicada, pues no se citaron las normas conducentes. En consecuencia, precisa descartar la violación alegada. En lo concerniente al acogimiento de la prescripción opuesta por el [codemandado], se protesta la violación del artículo 874 del Código Civil. Según la tesis de los accionantes, tratándose de vicios ocultos, el plazo de prescripción corre a partir del momento en el cual éstos se evidencian. Antes, indican, no es posible aún ejercer acción alguna. En el presente asunto, se reclama el pago de daños y perjuicios por la existencia de vicios ocultos en la construcción de la casa de habitación adquirida por los actores, en razón de los cuales ésta no soportó -según se aduce- el sismo acaecido el 22 de diciembre de 1990. En cuanto a la responsabilidad del vendedor por vicios ocultos, esta Sala, en su sentencia N° 320, de las 14:20 horas del 9 de noviembre de 1990, expresó: "En la compraventa existen dos tipos de garantía: la garantía por evicción y la garantía por vicios ocultos. La evicción es la pérdida o perturbación del derecho de propiedad sobre el bien vendido, que sufre el comprador de parte de un tercero, en virtud de una causa anterior a la venta. También se entiende por evicción la obligación que tiene el vendedor de asegurar al comprador el goce pacífico de hecho y de derecho, de la cosa transmitida. Al respecto, el artículo 1034 del Código Civil dispone que "Todo aquel que ha transmitido a título oneroso un derecho real o personal, garantiza su libre ejercicio a la persona que lo transmitió", y el 1037 ibídem establece que "La obligación de garantía, en cuanto se refiere a mantener al adquirente en la pacífica posesión de la cosa, es indivisible; pero no lo es cuando tiene por objeto la restitución del precio y el pago de daños y perjuicios". Por su parte, la garantía de saneamiento o por vicios ocultos es un efecto natural del contrato de compraventa. Se refiere a la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida y que ésta sea apta para cumplir con la función para la que normalmente está destinada, es decir, que debe entregar la cosa en

Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

buen estado, sin vicios o defectos que hagan impropio, o afecten notablemente su uso normal. En cuanto a estos vicios, el artículo 1082 del Código Civil dispone que: "La venta no podrá ser anulada por vicios o defectos ocultos de la cosa de los llamados redhibitorios, salvo si esos vicios o defectos envuelven error que anule el consentimiento, o si hay estipulación en contrario." El artículo establece en realidad una acción de nulidad relativa o anulabilidad, basada en un vicio de la voluntad: el error. Dicha acción se funda en los vicios ocultos y en el error, conjuntamente. Aunque la venta no puede ser anulada por la sola existencia de los vicios ocultos, -salvo que constituya, además, error que anule el consentimiento-, siempre queda la posibilidad de la responsabilidad contractual común del vendedor, quien tiene la obligación de entregar la cosa en forma tal que cumpla su función normal a cabalidad; responsabilidad que podría derivar en una indemnización por daños y perjuicios, según la naturaleza del incumplimiento. Si el vendedor entrega la cosa con algún vicio o defecto que la haga impropia para su función normal o la desmejore, incurre en un incumplimiento contractual, de conformidad con los artículos 692, 693, 701, 702, 704 y 764 del Código Civil, este último en cuanto dispone que "el pago se hará bajo todos los respectos conforme al tenor de la obligación". Es una obligación implícita en la compraventa el entregar la cosa tal y como el comprador espera recibirla, de conformidad con lo acordado (764 y 1022 ibídem)." En el sub-júdice, no se ha solicitado la nulidad del contrato, ni tampoco su resolución. Se reclama la responsabilidad por el incumplimiento contractual, al no entregarse la casa adquirida con las especificaciones implícitas en el contrato. Los daños y perjuicios se produjeron, según la causa alegada por el [coactor] y la [coactora], como consecuencia del terremoto del 22 de diciembre de 1990. Antes, no se conocían los vicios ocultos de la edificación, ni tampoco habían sufrido

lesión alguna en sus intereses. Por ello, los accionantes no podían ejercer alguna acción. El Tribunal Superior incurrió en

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

quebranto del artículo 874 del Código Civil, al estimar que el término de la prescripción comenzaba a contarse desde la fecha en la cual se firmó la escritura de compraventa. Al respecto, se consideró: "De conformidad con el numeral 869 en relación con el 874 del Código Civil, tanto el derecho como la acción para exigir responsabilidad como la que aquí se exige contra del vendedor, prescribirán en diez años, contados desde la celebración del contrato, que es el momento a partir del cual la obligación de esa parte de responder por los defectos de la cosa vendida, se hacía exigible.". Sin embargo, la obligación no puede considerarse exigible cuando aún los vicios ocultos no se conocen y no se han producido los daños y perjuicios reclamados. Antes es impensable el ejercicio de la acción por incumplimiento contractual. En una situación análoga a la presente, en la cual se discutía la responsabilidad de la Administración por las lesiones sufridas por una paciente, a quien se la había dejado en su cuerpo una aguja en una intervención médica, se dijo: "Del sílabo de hechos probados fijado por los tribunales de instancia, resulta, en primer lugar, la intervención quirúrgica practicada el 15 de diciembre de 1979; sucesivamente, se dan una serie de padecimientos por parte de la señora [...] y, finalmente, en 1985, a raíz de abscesos perianales, ocurre el hallazgo de la aguja olvidada, causante de los padecimientos sufridos por la actora. Hasta ese momento, los efectos dañinos del descuido en la atención del parto de 1979 estaban manifestándose, cuando, sorpresivamente, se descubrió la causa de los males sufridos por ella [...]. Es entonces cuando se integran los extremos de la responsabilidad civil, al producirse el hallazgo, sin el cual aquélla no se configuraba. Antes de ello, la causa del mal era ignorada por la actora y por los médicos de la misma institución demandada; entretanto, continuaba produciéndola el daño en su integridad física y emocional. Por ende, es desde esa fecha cuando comienza a correr el plazo de prescripción..." (Sentencia N° 29, de las 14:30 horas del 14 de mayo de 1993). Aquí, al igual que en dicha ocasión, se trata de situaciones desconocidas por los actores, quienes ignoraban los

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

supuestos vicios por los cuales reclaman. Estos -en lo concerniente al presente caso- según se alega, se manifestaron con el sismo del 22 de diciembre de 1990, cuando se dieron los daños que debieron reparar. Ergo, antes no podía correr plazo alguno de prescripción o caducidad. La presente acción versa sobre la responsabilidad contractual por incumplimiento del vendedor, cuyo plazo de prescripción es de diez años. Al momento de notificarse la presente acción, no había transcurrido ni siquiera un año desde el terremoto del 22 de diciembre de 1990. En consecuencia, cabe acoger el recurso interpuesto y anular, en cuanto a este extremo, la sentencia del Tribunal. Según la técnica procesal atinente al recurso de casación, preceptuada por el artículo 610 del Código Procesal Civil, al declararse una nulidad por razones de fondo, la Sala casará la sentencia y fallará el proceso, según el mérito de los autos y atendiendo las defensas de la parte contraria al recurrente, omitidas o preteridas en la resolución de grado. En primer lugar, debe denegarse, por las razones antes expuestas, la defensa de prescripción. En lo tocante a las demás excepciones opuestas oportunamente por el demandado [...], se impone su rechazo. En la sentencia de primera instancia, se tuvo por demostrado lo siguiente: "2) Que en la vivienda de los actores se encontraban serios problemas estructurales, que obligan a la reconstrucción estructural por tener deficientes refuerzos y contra las buenas prácticas constructivas (sic), por incumplimiento de las especificaciones y condiciones mínimas de las normas de construcción establecidas tanto en los planos originales como en la reglamentación y normativa que existe en el país en cuanto al diseño estructural de viviendas". Los vicios ocultos a los cuales hace referencia el hecho probado del fallo, se evidencian en la "vitácora" de obra efectuada por el ingeniero civil [...], ratificada por dicho profesional en su declaración [...]. Asimismo, los defectos de construcción también fueron corroborados por el perito, ingeniero civil [...]. Según se desprende de estos elementos probatorios, sí existieron los vicios alegados por los actores en su demanda. Ellos se manifestaron

luego del terremoto de diciembre de 1990, lo cual determinó la reconstrucción de su vivienda. Ergo, corresponde al vendedor indemnizar a los adquirentes los daños sufridos. Sin embargo, ello debe circunscribirse a la reparación y reforzamiento de la vivienda; no a las mejoras introducidas a ésta, tales como la colocación de nuevo piso cerámico, pilas con azulejos y otras obras de ampliación no presentes en el diseño original de la casa, cuando fue entregada a los actores en 1981, por cuanto no existe causa jurídica para ello. No es posible precisar, por ahora, el monto de la indemnización correspondiente, pues los documentos aportados por los actores para demostrar el costo de la reparación de la vivienda, fueron impugnados por accionado al contestar la demanda [...] y no se procedió a su reconocimiento, según lo previsto por el artículo 388 del Código Procesal Civil. Por ende, el monto de la indemnización deberá definirse apropiadamente en la fase de ejecución del fallo, mediante la determinación del costo actual de las reparaciones indispensables, realizada por los demandados en virtud de los defectos de construcción de la vivienda. No deberán tomarse en cuenta los gastos en los cuales se incurrió para dar mejores acabados a la vivienda o para ampliar el área construida, pues ello no deriva directamente de los vicios reclamados. Tratándose de una obligación de valor, no procede el reconocimiento de los intereses sobre las sumas que en la fase de ejecución de sentencia se determinen, pues el acogimiento de éstos únicamente cabe tratándose del incumplimiento de una obligación dineraria (artículo 706 del Código Civil). En lo no concedido expresamente, debe entenderse denegada la demanda."

Compraventa: Tipos de garantías y efectos

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]⁶

"XVII- [...] En segundo término, contrario a lo afirmado por el

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

recurrente; y como bien lo ha señalado el Ad-quem, esta Sala desde vieja data ha expuesto que, ante la existencia de vicios ocultos, el adquirente no sólo tiene la facultad de pedir la anulación del contrato (artículo 1082 del Código Civil), sino también, la posibilidad de exigirle al vendedor la responsabilidad civil contractual de resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados. Así, en la sentencia número 320 de las 14 horas 20 minutos del 9 de noviembre de 1990, indicó: " II.- En la compraventa existen dos tipos de garantía : la garantía por evicción y la garantía por vicios ocultos. La evicción es la pérdida o perturbación del derecho de propiedad sobre el bien vendido, que sufre el comprador de parte de un tercero, en virtud de una causa anterior a la venta.- También se entiende por evicción la obligación que tiene el vendedor de asegurar al comprador el goce pacífico de hecho y de derecho, de la cosa transmitida. Al respecto, el artículo 1034 del Código Civil dispone que "Todo aquel que ha transmitido a título oneroso un derecho real o personal, garantiza su libre ejercicio a la persona que lo transmitió", y el 1037 ibídem establece que "La obligación de garantía, en cuanto se refiere a mantener al adquirente en la pacífica posesión de la cosa, es indivisible; pero no lo es cuando tiene por objeto la restitución del precio y el pago de daños y perjuicios".- Por su parte, la garantía de saneamiento o por vicios ocultos es un efecto natural del contrato de compraventa.- Se refiere a la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida y que ésta sea apta para cumplir con la función para la que normalmente está destinada, es decir, que debe entregar la cosa en buen estado, sin vicios o defectos que hagan impropio, o afecten notablemente su uso normal. En cuanto a estos vicios, el artículo 1082 del Código Civil dispone que: "La venta no podrá ser anulada por vicios o defectos ocultos de la cosa de los llamados redhibitorios, salvo si esos vicios o defectos envuelven error que anule el consentimiento, o si hay estipulación en contrario." El artículo establece en realidad una acción de nulidad relativa o anulabilidad, basada en un vicio de la

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

voluntad: el error. Dicha acción se funda en los vicios ocultos y en el error , conjuntamente.- Aunque la venta no pueda ser anulada por la sola existencia de los vicios ocultos, -salvo que constituya, además, error que anule el consentimiento- , siempre queda la posibilidad de la responsabilidad contractual común del vendedor, quien tiene la obligación de entregar la cosa en forma tal que cumpla su función normal a cabalidad; responsabilidad que podría derivar en una indemnización por daños y perjuicios, según la naturaleza del incumplimiento. Si el vendedor entrega la cosa con algún vicio o defecto que la haga impropia para su función normal o la desmejore, incurre en un incumplimiento contractual, de conformidad con los artículos 692, 693, 701, 702, 704 y 764 del Código Civil, este último en cuanto dispone que "el pago se hará bajo todos los respectos conforme al tenor de la obligación".- Es una obligación implícita en la compraventa el entregar la cosa tal y como el comprador espera recibirla, de conformidad con lo acordado (764 Y 1022 ibídem).- ...". En igual sentido, pueden consultarse, entre otras, las resoluciones números 7 de las 14 horas 30 minutos del 2 de febrero; 44 de las 14 horas 30 minutos del 15 de junio, ambas de 1994; 77 de las 15 horas 30 minutos del 12 de julio de 1995; 86 de las 14 horas 50 minutos del 9 de agosto de 1996. "

FUENTES CITADAS

1 ZÚÑIGA NÚÑEZ, Hannia Patricia. Tratamiento de los vicios ocultos en el Derecho Costarricense. Facultad de Derecho. Universidad de Costa Rica. 2002.pp.19.20.

2 Alfaro, Kenlly. CÁMARA COSTARRICENSE DE LA CONSTRUCCIÓN. Consultada en línea el 6 de marzo de 2008 en:<http://www.construccion.co.cr/noticia.php?NID=39>

3 Ley N° 63.Código Civil. Costa Rica, del 28/09/1887.

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

4 Ley N° 7472. Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor. Costa Rica, del 20/12/1994.

5 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 77, de las quince horas treinta minutos del doce de julio de mil novecientos noventa y cinco.

6 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 000209-F-04., de las once horas veinte minutos del veinticuatro de marzo del año dos mil cuatro.