

NOTA A FALLO

Por **Diego H. Moretti**

No reviste mayores consideraciones el presente fallo en cuanto su doctrina nos trae con plena claridad los 3 puntos aquí tratados.

1. Para que los vicios fueren de carácter redhibitorio se entiende que el desconocimiento de la parte compradora es condición *sine qua non*. Pero este desconocimiento debe ser acompañado ineludiblemente con un ocultamiento de aquellos vicios. Si fueren de fácil comprobación ya dejaría de corresponder la garantía. Obviamente, la omisión por parte del adquirente se demuestra por el tipo de vicio aludido, por lo cual la acción *quantum minoris* es desestimada –acción que demuestra, por otra parte, la decisión de continuar adelante con el contrato–.

Otro elemento que podría llegar a suplir en dicho caso la posibilidad de la acción *quantum minoris* es el “dolo eventual” por parte del vendedor, lo que deberá ser probado por el actor y daría lugar, según parte de la doctrina, a la acción de indemnización por daños en forma subsidiaria (Wayar, Ernesto C., *Evicción y vicios redhibitorios*, Astrea, Buenos Aires, 2001).

Agreguemos, finalmente, que elementos de análisis son la vetustez –estado del inmueble– junto al precio pagado, pero el caso de vetustez extrema a un precio alto demostraría la no alegable torpeza del comprador.

2. Se establece que la condición de un inmueble de antigua data o estado de vetustez da la pauta de presunción de mal estado de sus instalaciones, imposibilitando aplicar la garantía redhibitoria. Claro que es gravitante el tipo de vicio de la cosa. No es similar analizar un vicio de cañerías dañadas en un inmueble de antigua data que un peligro de derrumbe general del bien, cuando esto no fuere conocido o inferido por el estado de aquél.

3. Por último, el asentimiento conyugal claramente no es venta. Es un requisito impuesto por el Codificador para el caso de autorizar la extracción de un bien del régimen patrimonial de la sociedad conyugal. Quien asiente no se obliga ni garantiza por el simple hecho de no haber sido titular del bien en cuestión.

Normativa: Código Civil

Capítulo V

De las obligaciones del vendedor (artículos 1408 al 1423)

ARTÍCULO 1414.- [...] Debe también responder de los vicios redhibitorios de la cosa vendida.

Título XIV

De los vicios redhibitorios (artículos 2164 al 2181)

ARTÍCULO 2164.- Son vicios redhibitorios los defectos ocultos de la cosa, cuyo dominio, uso o goce se transmitió por título oneroso, existentes al tiempo de la adquisición, que la hagan impropia para su destino, si de tal modo disminuyen el uso de ella que a haberlos conocido el adquirente, no la habría adquirido, o habría dado menos por ella.