

**Compraventa.** Compraventa de inmueble. Vicios redhibitorios. Responsabilidad contractual. Inaplicabilidad del artículo 1107 del Código Civil. Carga de la prueba. Artículo 2168 del Código Civil. Acción *quanti minoris* \*

**Hechos:**

*El juez de primera instancia hizo lugar a la acción de daños y perjuicios derivada de la existencia de vicios ocultos en el inmueble enajenado. La Cámara modificó la sentencia recurrida, determinando que la cantidad establecida lo era en concepto de reducción del precio y no de indemnización.*

**Doctrina:**

- 1) *Visto que el comprador no ha logrado acreditar que la mala fe del vendedor consistió en hacerle creer mediante engaño que el deterioro del inmueble enajenado no se iría incrementando con el paso del tiempo, la responsabilidad por los vicios ocultos debe encuadrarse en el ámbito contractual, y no en el supuesto previsto en el art. 1107 del Código Civil pues la referida inejecución de la obligación del vendedor no configura un delito criminal.*
- 2) *Conforme a lo establecido en el art. 2168 del Código Civil, incumbe al adquirente demostrar*

*que los vicios existían antes de la celebración del contrato de compraventa, que no le fue posible visualizarlos desplegando la normal diligencia y que el subsiguiente agravamiento constituyó una directa secuela de aquellas imperfecciones, por cuanto la imputabilidad de los enajenantes quedaría descartada si los defectos hubiesen aparecido posteriormente.*

- 3) *Si se admite una reducción del precio del inmueble enajenado con sustento en la responsabilidad contractual por vicios redhibitorios en los términos de los arts. 2164 y 2168 del Código Civil, corresponde reconocer que la diferencia entre el valor de la propiedad en el mercado y aquel pactado por las partes en el contrato compensa parcialmente los costos que habría de requerir la compostura de los defectos del bien vendido.*

Cámara Nacional Civil, Sala B, noviembre 15 de 2005. Autos: “De San Félix, María C. c. Jausaras, Nicolás R. y otro”.

\* Publicado en *La Ley* del 27/3/2006, fallo 110.164.