

ANTES DE PROCEDER A LA COMPRA INMUEBLES NUEVOS Y USADOS

1. Estado de Situación
2. A quien reclamar
3. Derecho (artículos CC)
4. Pasos a seguir

En cuanto al encuadre en la Ley de defensa del Consumidor, los problemas en la compraventa de inmuebles tienen algunos aspectos singulares que conviene aclarar. Comencemos con la distinción entre transacciones realizadas por particulares de aquellas otras hechas entre un proveedor habitual y un consumidor.

La Ley 24.240 de Defensa del Consumidor, en su artículo primero incluye en las relaciones de consumo, las establecidas para la adquisición de inmuebles nuevos o lotes de terreno destinados a vivienda, con la condición de que “la oferta sea pública y dirigida a personas indeterminadas”. Es decir que las transacciones de este tipo son atendidas por dicha ley, pero no así las pactadas entre particulares.

También es preciso diferenciar las posibles indemnizaciones por defectos en el inmueble, en función de las distintas garantías propuestas para cada caso; a saber:

- a) **Garantía de constructor:** tiene una prescripción de 10 años contados a partir del momento de adquisición del inmueble. Nace del reclamo por cualquier problema estructural propio de la construcción.
- b) **garantía por vicios aparentes:** son los descubiertos a simple vista. Hay un plazo de 2 años para denunciarlos.
- c) **garantía por vicios ocultos:** aparecen tiempo después de adquirido el inmueble, como suele ocurrir con las manchas de humedad escondidas bajo una mano de pintura. El reclamante tiene tres meses desde la aparición del desperfecto para exigir la reparación.

Esta sería una opción a tener en cuenta una vez que se tenga claro el daño.. (Ver si se puede conseguir elementos referidos al boleto.)

¿Qué sucede con la compra de inmuebles usados?

No están comprendidos dentro de los posibles reclamos a la Subsecretaría de Defensa del Consumidor, que es la autoridad de aplicación de la ley 24.240.

Esto no quiere decir que no pueda demandarse al vendedor de un inmueble usado ni tampoco de uno nuevo, cuando se trate en este caso de una transacción hecha entre particulares. Lo que cambian son las cosas por las cuales se va a reclamar.

Que se reclama?

Tenemos dos acciones:

A) Una en la que se resuelve el contrato (se termina) y se restituye el inmueble, con mas la correspondiente indemnización por daños y perjuicios que se hubieren ocasionado. Es claro que en este caso el propietario no tiene interés en conservar el inmueble, porque no le resulta útil y termina la relación con lo unió con el vendedor como si nunca hubiera existido, devolviéndole el dinero por la compra y la indemnización por los daños que le hubiere ocasionado. Es el caso, por ejemplo, del inmueble donde se utilizaron materiales de construcción defectuosos o simplemente se hicieron las cosas mal y comenzaron a agrietarse las paredes, los techos, los pisos y finalmente el inmueble resulto inhabitable, o bien conexiones de gas, luz o calefacción mal hechas, donde como el caso de la losa radiante, muchas veces el parquet o piso de madera se ondula en nuestros pies, deformándose absolutamente.

B) La otra acción es la llamada Cuanti Minoris, y tiende a que se establezca entre las partes cual es el verdadero precio del inmueble en virtud del vicio/s oculto/s existente/s, debiendo probarse que el valor pagado en su momento por el inmueble no se corresponde con el estado de la misma. Si se pago \$ 100.000 y el daño es de \$ 30.000, la indemnización o devolución lo será por \$ 30.000, en tanto que la propiedad debió valer \$ 70.000 de haber conocido el vicio y los daños a producir.

El comprador puede intentar cualquiera de las dos acciones pero no tendrá derecho para intentar una de ellas después de haber fracasado en la primera o haber intentado la otra. Es importante decir que esta garantía tiene lugar aunque no se exprese por escrito, aun cuando quien vende afirma que el inmueble está exento de defectos.

Los daños y perjuicios a reclamar variaran en función de los ocasionados. Podrán estar relacionados:

1. con la salud, si la humedad por ejemplo produjo daños en la salud de sus habitantes (asma, alergia, et);
2. las molestias ocasionadas durante los arreglos que deban realizarse, la imposibilidad de alquilar ese inmueble si se trata de una casa de veraneo o fin de semana denominado lucro cesante, es decir, la ganancia que me perdí de percibir por tal vicio; así como relacionarse con cuestiones laborales o de traslado si por ejemplo debo mudarme durante su refacción a otro inmueble mucho más lejano a mi trabajo, etc.

Percibido el daño escondido, disimulado, oculto, deberá denunciarse dentro de los 60 días, caso contrario no habrá acción viable.

Sera necesario contar con arquitecto, escribano y/o plomeros, techistas, o entendidos en la materia que haya tratado el daño producido. Si se trata de un defecto de la construcción o de los materiales utilizados en la misma, será un arquitecto quien acercándose al inmueble, podrá con su conocimiento determinar el origen, las causas y hacer un buen diagnostico, así como valuar los daños, los conceptos a reparar o no, el costo de estos, la mano de obra y los materiales que se requerirán.

En cambio será diferente si el problema ha sido el tiraje del hogar o la calefacción. En cualquier caso será favorable para "hacer prueba" y en vista de lo que puede demorar la mediación o el eventual juicio, acercarse al lugar con un arquitecto, el techista (de ser necesario) el escribano y una cámara de fotos.

El escribano dará fe pública de las fotos, la inspección ocular del arquitecto, y este ultimo elaborara por escrito cual a su criterio ha sido el error, la omisión o en que radica el daño, como solucionarlo, cuanto deberá emplearse en mano de obra, materiales, etc., siendo firmado por él. Es importante que cada presupuesto este membretado por el profesional que intervenga y firmado por este, dado que de ser un presupuesto sin este requisito, será desconocido y carecerá de validez en juicio.

Lo ideal sería llevar un perito entendido para descubrir si existen estos vicios en la propiedad a comprar, lo cual no es lo usual como ya sabemos.

Además la ventaja es que certificado todo por el escribano que intervenga ya no merece discusión posterior en juicio tales pruebas (fotos, presupuestos y diagnostico de la inspección que hiciera el arquitecto) y podemos proceder a la reparación y disfrutar luego de nuestra casa: alquilarla o habitarla como corresponde. De la otra manera, deberemos esperar que las cosas se resuelvan con el responsable y convivir con el vicio, lo que no es muy grato.

Como se resuelve?

Percibido el vicio oculto dentro de los 60 días, la cuestión será sometida a Mediación (ley 24573 para las cuestiones dentro de la Capital Federal), o juicio directamente fuera de Capital, ahora la opción de mediación pero estará vigente en V López a partir del año que viene (esto está siendo chequeado).

En la mayoría de los casos, los reclamos bien fundados, esto implica bien probados, sobre vicios ocultos son solucionados en la etapa de mediación previa. Cuando un vendedor, fabricante, empresa constructora o profesional comprende desde el primer momento cuáles son las pruebas y los argumentos de que dispone el damnificado, intentara evitar el litigio.

En los casos que llegan a la Justicia también existen buenas probabilidades, por cuanto nuestros jueces están defendiendo correctamente a los damnificados, basando sus sentencias en la buena fe que debe presidir los contratos y en las garantías que deben acompañar toda venta, colocación y utilización de materiales destinados a usos constructivos o de diseño.

No olvidemos que nuestros magistrados también son consumidores y también viven con vicios ocultos.

De todas maneras lo mejor no es arribar a una contienda judicial donde todos corremos el riesgo jurídico eventual de perder alguna prueba, algún testigo o algún plazo o bien que el perito o plomero no se presente a declarar, por lo que estando bien asesorados y sabiendo lo que nos corresponde, lo mejor es conformarnos con un 80% de lo que nos corresponde que arriesgarnos a litigar muchos años en tribunales.

Artículos del CC en donde nos basamos, Doctrina, Jurisprudencia:

Art.2164. C.C.- 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 al haberlos conocido el adquirente, no la habría adquirido, o habría dado menos por ella.

Art.2168.- Incumbe al adquirente probar que el vicio existía al tiempo de la adquisición, y no probándolo se juzga que el vicio sobrevino después.

Art.2173.- Entre compradores y vendedores, no habiendo estipulación sobre los vicios redhibitorios, el vendedor debe sanear al comprador los vicios o defectos ocultos de la cosa aunque los ignore; pero no está obligado a responder por los vicios o defectos aparentes.

Art.2174.- En el caso del artículo anterior, el comprador tiene la acción redhibitoria para dejar sin efecto el contrato, volviendo la cosa al vendedor, restituyéndole éste el precio pagado, o la acción para que se baje del precio el menor valor de la cosa por el vicio redhibitorio.

Art.2175.- El comprador podrá intentar una u otra acción, pero no tendrá derecho para intentar una de ellas, después de ser vencido o de haber intentado la otra.

Art.2176.- Si el vendedor conoce o debía conocer, por razón de su oficio o arte, los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, y no los manifestó al comprador, tendrá éste a más de las acciones de los artículos anteriores, el derecho a ser indemnizado de los daños y perjuicios sufridos, si optare por la rescisión del contrato.

1.-¿Qué entiende la ley por vicios aparentes y ocultos?

El vicio se traduce en un error, que puede ser intelectual cuando se presenta en el proyecto de una obra, o material cuando se expresa a través de un defecto constructivo o de la errónea utilización de un material.

El Código Civil establece que “*recibida la obra, el empresario quedará libre por los vicios aparentes, pero este principio no rige cuando la diferencia no pueda ser advertida al momento de la entrega o los vicios eran ocultos*”.

2.- ¿Existe algún plazo legal para denunciar los vicios ocultos?

Los vicios ocultos que, etimológicamente significan vicios escondidos o disimulados, tienen un plazo de 60 días a partir de su descubrimiento para ser denunciados.

Generalmente se realizan pruebas periciales anticipadas para detectarlos, porque es muy dificultosa y debe ser confiada a especialistas la técnica para su descubrimiento.

3.- ¿Quién responde por los vicios ocultos?

En principio, quien los ha generado, por lo que pueden provenir de vicios en los planos, en la dirección de obra, o en la construcción. Esta responsabilidad puede también transferirse al vendedor del inmueble, siempre y cuando la cuestión se encuentre dentro de los parámetros que rigen a los vicios en la compraventa que se llaman “vicios redhibitorios”.

4.- ¿Qué sucede en el caso de que los vicios provengan de los materiales de construcción?

La ley es muy cuidadosa en esta materia, llegando incluso a sancionar penalmente al empresario constructor de una obra cualquiera o al vendedor de materiales de construcción que cometiere, en la ejecución de la obra o en la entrega de materiales, un acto fraudulento capaz de poner en peligro la seguridad de las personas o de los bienes.

Para que se aplique este delito la acción debe consistir en una defraudación en las sustancias, calidad o cantidad de los materiales utilizados en la ejecución de una obra o vendidos para su construcción.

Si el caso no encuadra en un tipo penal quedará aún por analizar la responsabilidad civil por daños y perjuicios, e incluso la responsabilidad administrativa que protegen nuestras leyes de lealtad comercial.

5.- ¿Cuál es la actitud de nuestros tribunales con respecto a estos reclamos? En la mayoría de los casos, los reclamos bien fundados sobre vicios ocultos son solucionados en la etapa de mediación previa.

Cuando un vendedor, fabricante, empresa constructora o profesional desde el primer momento comprende cuales son las pruebas y los argumentos de que dispone el damnificado, intenta evitar el litigio.

En los casos que llegan a la Justicia también existen buenas probabilidades, por cuanto nuestros jueces están defendiendo correctamente a los damnificados, basando sus sentencias en la buena fe que debe presidir los contratos y en las garantías que deben acompañar toda venta, colocación y utilización de materiales destinados a usos constructivos o de diseño.

No hay que olvidarse que nuestros magistrados también son consumidores y también viven con vicios ocultos.

Plazos:

- Vicios aparentes: *se purgan con la recepción en la locación de obra (art. 1647 bis del C. Civil vía acción subrogatoria).*

- Vicios ocultos: *hay 60 días corridos para denunciarlos a partir de su descubrimiento (art. 1647 bis C. Civil vía acción subrogatoria y como plazo de caducidad).*

- Vicios redhibitorios: *3 meses para dejar sin efecto el contrato de compraventa o petitionar baja de precio al menor valor por el vicio (art. 4041 C. Civil por acción directa).*

- Ruina: *debe producirse dentro de los 10 años de recibida la obra y el plazo de prescripción es de un año a contar desde el tiempo en que se produjo (art. 1646 2º párr. C. Civil por vía subrogatoria).*

- Incumplimiento de contrato de compraventa: *prescripción de 10 años (art. 4023 del C. Civil).*

Pasos a seguir:

A quien se le reclama y cuanto tiempo tenemos para hacerlo?

a) Garantía del constructor y/o arquitecto y/o maestro mayor de obra: tenemos 10 años contados a partir del momento de adquisición del inmueble. Nace del reclamo por cualquier problema estructural propio de la construcción, en razón de la profesión de estos.

b) garantía por vicios aparentes: son los descubiertos a simple vista. Hay un plazo de 2 años para denunciarlos.

c) garantía por vicios ocultos: aparecen tiempo después de adquirido el inmueble, como suele ocurrir con las manchas de humedad escondidas bajo una mano de pintura. El reclamante tiene tres meses (o 60 días hábiles) desde la aparición del desperfecto para exigir la reparación tanto al constructor como al vendedor.

La responsabilidad puede también transferirse al vendedor del inmueble, siempre que la cuestión se encuentre dentro de los parámetros que rigen a los vicios en la compraventa.

También existe el caso en que los responsables sean quienes intervinieron en la cadena de fabricación y comercialización cuando los materiales utilizados fueron defectuosos, ejemplo de esto es el caso de ladrillos con fallas de fabricación.

Puede llegar incluso a sancionarse penalmente al empresario constructor de una obra cualquiera o al vendedor que cometiere en la ejecución de la obra o en la entrega de materiales, un acto fraudulento capaz de poner en peligro la seguridad de las personas o de los bienes. (lo que significa vender materiales de una calidad que no es la prometida o la que figura en los papeles) Para que se aplique este delito, la acción debe consistir en una defraudación en las sustancias, calidad o cantidad de los materiales utilizados en la ejecución de una obra o vendidos para su construcción (lo que torna muchísimo mas barato el material para quien lo vende y para quien lo compra). Si el caso no encuadra en un tipo penal, quedará aún por analizar la responsabilidad civil por daños y perjuicios e incluso la responsabilidad administrativa que protegen nuestras leyes de lealtad comercial.

1. Determinar mediante perito legista el daño y depreciación monetaria. (ANEXO I)

De esta manera sabremos cual es el daño real y poder evaluar los costos de reparación y poder tener en claro dónde estamos parados para tomar decisiones
Asimismo tener una herramienta para el posible reclamo.

2. Carta documento al vendedor y constructor.

Por este medio constituiremos en mora al responsable y fijaremos fecha cierta del conocimiento de los vicios y daños.

3. Posibilidad de mediación.

Ver si es posible solucionar este reclamo por esta vía sin tener que afrontar la tramitación del juicio ordinario.

4. Análisis de viabilidad, posibilidad y gastos en una posible demanda por daños y perjuicios.

a. Averiguación de solvencia. Bienes.

Por último y con todos los elementos recabados, informe de daños, contestación de cartas documentos, y el paso por la mediación podemos evaluar los siguientes pasos a seguir de modo de poner fin a esta situación ya sea por la vía judicial o la de la reparación de los daños y poder hacer uso del inmueble.

No recomiendo seguir esta situación ambigua sin buscar una solución ya que dejando de lado el goce personal de lo adquirido, el inmueble va teniendo una depreciación del no uso que va minando su estado.