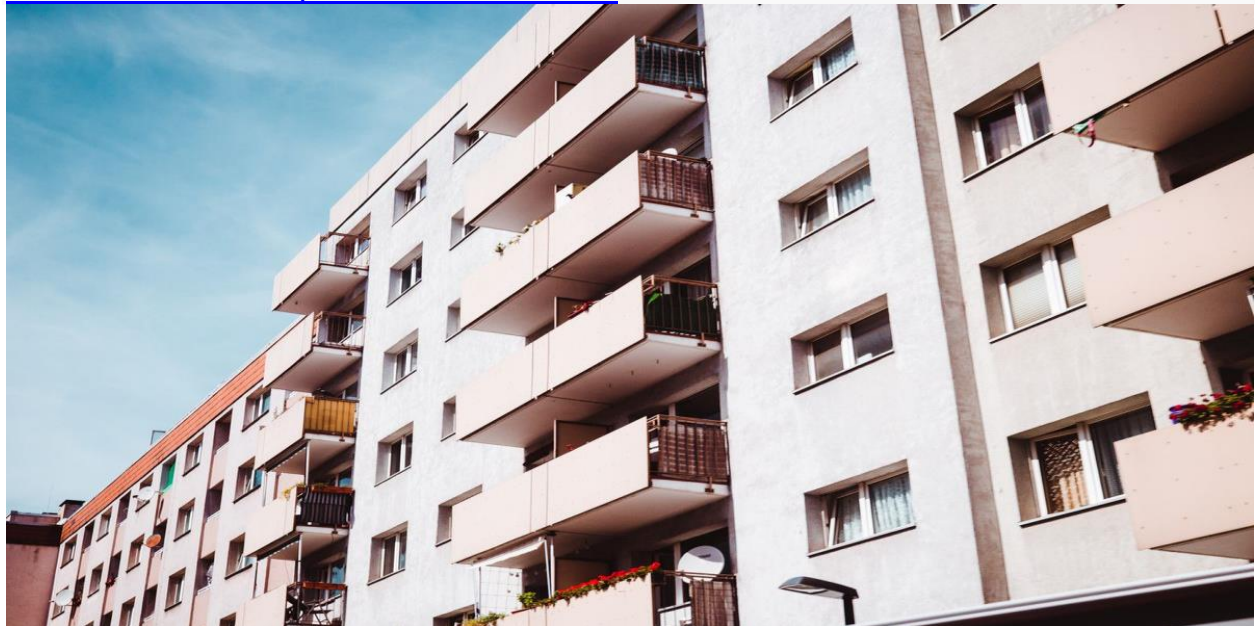


# Los vicios ocultos en la propiedad horizontal

**Debemos entender que vicio en la construcción incluye, entre otros, la mala calidad de ciertos bienes instalados en la unidad inmobiliaria, muy distinta a la ofertada, entre otros.**

**Voz Calificada** 19 jun 2023 - 04:20 PM



Los vicios ocultos son parte de las obligaciones por las cuales en vendedor debe responder.  
Pexels.com

Lo primero que debemos estudiar es definir qué se debe entender por "vicio".

Para la Real Academia de la Lengua la palabra vicio hace referencia a la mala calidad, defecto o daño físico en las cosas.

En la temática que abordamos, debemos entender que vicio en la construcción incluye, entre otros, la mala calidad de ciertos bienes instalados en la unidad inmobiliaria, muy distinta a la ofertada, lo mismo que los defectos o daños físicos que pueda tener la unidad inmobiliaria.

Los vicios ocultos son parte de las obligaciones por las cuales en vendedor debe responder y, por lo tanto, están regulados en el Código Civil en el Libro IV De las Obligaciones en General y de Los Contratos y específicamente en el Título IV del Contrato de Compraventa.

Las reglas de los vicios ocultos se aplican tanto para los bienes muebles como para los inmuebles. En estos últimos tenemos las unidades inmobiliarias, que es el objeto de este trabajo.

Cuando se trata de una unidad inmobiliaria que es un inmueble con número de finca, la entrega legal se entiende realizada con la inscripción en el Registro Público de la escritura de compraventa. Ese inmueble con número de finca es lo que la ley denomina unidad inmobiliaria.

El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta. En virtud del saneamiento el vendedor responderá al comprador de lo siguiente: a) de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida y b) de los vicios o defectos ocultos que tuviere la cosa vendida. La garantía señalada en el literal a) se denomina evicción. Esta tendrá lugar cuando se prive al comprador, por sentencia judicial que no admita recursos (sentencia ejecutoriada) en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada.

Lo que nos interesa en este estudio son los vicios ocultos respecto a la unidad inmobiliaria, pues ellos son los más frecuentes en los reclamos contra el promotor.

#### ¿QUÉ DEBEMOS ENTENDER POR VICIOS OCULTOS? a

Son defectos que, existiendo al tiempo de la compra, son desconocidos para el comprador, que de haberlos conocidos o no compra a paga menos. Dice el Código Civil (art 1254)

“El vendedor está obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se le destina, o si disminuye del tal modo este uso que, de haberlo conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella”.

La misma norma señala una excepción:

“...pero no será responsable (el vendedor) de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista ni tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razones de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos”.

#### REQUISITOS

Con respecto a los vicios ocultos que puede tener un inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal, tres son los requisitos que cumplir:

a) el vicio tiene que ser oculto;

b) el vicio tiene que ser grave

c) tiene que haber existido al tiempo de la compra.

#### a) OCULTO

Oculto es lo que no está a la vista; no es manifiesto, evidente; perceptible a simple vista. En este caso es oculto para el comprador; lo que importa es que el comprador de la unidad inmobiliaria no tiene conocimiento de la existencia del vicio. En esta regla hay excepciones, veamos: no será oculto el vicio si está manifiesto, si es evidente, si estaba a la vista y el comprador guardó silencio al respecto, aceptándolo tácitamente.

Tampoco será oculto si el comprador "es un perito que, por razones de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlo" (art. 1254 del C. Civil)

Lo que importa para que el vicio sea oculto es el desconocimiento de este por parte del comprador. Tampoco es necesario que el vendedor lo conozca y se lo oculte al comprador, pues el vendedor responde, aunque esté de buena fe. Responderá porque tiene una obligación de resultado y una responsabilidad civil objetiva.

#### b) GRAVE

No basta que el vicio esté oculto. Debe ser grave. Pero la gravedad debe ser de tal naturaleza que la hacen impropia para el uso al cual se destina o disminuye de tal modo ese uso, que de haberlo conocido el comprador no lo adquiere o paga menos valor. No se trata de cualquier tipo de vicio, debe tal vicio reunir las características que señala la norma.

#### c) EXISTIR AL TIEMPO DE LA COMPRA.

El vicio puede estar en germen, es decir, no es necesario que se manifieste de plena forma, basta que esté en forma incipiente y se manifieste en el transcurso del tiempo. Un caso típico de ello es la mala calidad del suelo. El hundimiento de la construcción no será inmediato, será paulatino y por lo general, casi imperceptible. El comprador lo notará poco a poco, a través de las rajaduras en las paredes; puertas que no cierran bien o están desalineadas; ventanas en la misma situación que las puertas; goteras y/o filtraciones, productos de una cubierta mal colocada, etc.

Lo que importa es que el vicio exista al tiempo de la compra. Si se produce después no es oculto y las consecuencias son distintas y podríamos estar en presencia de la ruina de la construcción.

Un vicio oculto puede ser el que padece una unidad inmobiliaria que está ubicada debajo de las azoteas, pero esta, por su imperfecta impermeabilización, rajaduras, tragantes defectuosos, etc., hacen que el agua se filtre a la unidad

inmediatamente inferior, situación esta que no se muestra en época seca, cuando en este caso, se adquirió la propiedad. Otros vicios ocultos pueden ser humedades y filtraciones, que pueden provenir de la losa inmediatamente superior por un mal pegue de las tuberías de líquidos que circulan por ella; defectos eléctricos; defectos en la red sanitaria, etc.

En sentencia del 14 de febrero del año 2023 en un proceso de protección al consumidor, el Tercer Tribunal Superior de Justicia del Primer Distrito Judicial de Panamá dijo:

“La obligación de la demandada era de vender libre de vicios ocultos el inmueble prometido en venta a la parte demandante; obligación que debía cumplir a fin de procurar un uso óptimo y perfecto, y más, tratándose de un bien nuevo, tal se evidencia con el Acta de Entrega de la vivienda”

CONSECUENCIAS: Conocido el vicio oculto por parte del comprador este tiene dos opciones, o solicita una disminución del precio, ejerciendo la acción quanti minoris o acción estimatoria o bien ejerce la acción redhibitoria. La primera acción es solicitar una disminución del precio y la segunda acción tiene por objeto obligar al vendedor a que retome la cosa vendida, devolviendo el precio de lo pagado. Obviamente hay una carga de la prueba que va a recaer exclusivamente en el comprador, quien deberá probar cualquiera de las acciones que interponga.

A estos efectos hay que tener presente que para que se pueda ejercer la acción quanti minoris o pedir la devolución de lo pagado, primero “es indispensable que se demuestre la responsabilidad de saneamiento respecto de los vicios ocultos del bien vendido”, según manifestó la Corte Suprema de Justicia de Panamá, sentencia del 9 de marzo del 2009.

En sentencia del 14 de enero de 1994 la Corte Suprema de Justicia dijo, con respecto a los vicios ocultos a cargo del vendedor que este

“estaba en la obligación de sanear conforme al mandato de nuestra legislación. Efectivamente el saneamiento al cual se obliga el vendedor consiste en dar al comprador, por un lado, la posesión legal y pacífica de la cosa vendida y, por el otro, responder por los vicios o defectos ocultos que tuviere el bien”.

En sentencia del 28 de mayo de 2009, la Corte Suprema de Justicia dice:

“En este sentido es necesario aclarar que la concurrencia de vicios ocultos no es causal de nulidad contractual, sino que produce obligaciones en cabeza del vendedor y derechos a favor del comprador, dependiendo de las circunstancias, conforme se puede extraer de las normas contenidas en nuestro ordenamiento jurídico. (artículos 1141-1142, 1254-1260 del Código Civil)”.

La Corte Suprema en sentencia del 18 de septiembre del año 2002 con la ponencia del Magistrado Rogelio Fábrega Z. con relación a la acción redhibitoria dijo:

Puede ser definida como la acción que tiene el comprador para desistir de la venta, de manera que mediante la restitución de la cosa comprada pueda exigir del vendedor que le reintegre el precio que pagó y le restituya los gastos que sufrió en razón de ella, cuando la misma adolece de vicios redhibitorios. Esto, si el vendedor vendió de buena fe, pues si estaba de mala fe, puede exigir que le sean indemnizados, además los daños y perjuicios que la venta le haya acarreado. (art.1255 del C.C.). La acción para pedir la indemnización de daños y perjuicios no es independiente, sino accesoria de la redhibitoria y, por tanto, no puede ejercerse con independencia de ésta. Es evidente que lo expresado sólo permite la indemnización de daños y perjuicios cuando, a la luz de la existencia de vicios ocultos, optare por la resolución del contrato y no por la reducción en el precio.

En esa misma sentencia, con relación a la acción de reducción, quanti minoris o estimatoria, la Corte Suprema de Justicia dijo:

Es la que tiene el comprador, cuando la cosa vendida adolece de vicios redhibitorios, para exigir una rebaja proporcional del precio a juicio de peritos. A ella se refiere también el artículo 1255 en su inciso primero cuando dice ...o rebajar una cantidad proporcional del precio.



ROLANDO CANDANEDO

[- Leer más artículos de este autor -](#)