

# VICIOS REDHIBITORIOS

*A la luz de la Sentencia  
de la CS 47-2022*

## Resumen



Saurines compró una casa a Inmobiliaria Argenta Limitada. La inmobiliaria tenía conocimiento que el terreno tenía una plaga de termitas.

## ¿Cuándo hay vicios redhitorios?

- 1) Cuando hayan existido al tiempo de la venta;
- 2) Sean graves, por lo que la cosa no sirve para la finalidad que se adquirió;
- 3) Sean ocultos, o no los haya manifestado el vendedor.

Art.1858 CC

## ¿Qué hizo la parte afectada?

El demandante producto del vicio interpuso la acción de quanti minoris, para que se rebaje el precio del contrato, solicitando la suma de \$92.855.295



**CS:** rechaza los recurso de casación en la forma y fondo interpuestos. Confirma el fallo de la CA.



-----

**CA de Valparaíso:** acoge el recurso de nulidad interpuesto por la demandante, fallando condenar a la demanda a la suma de \$15.000.000 por daño moral

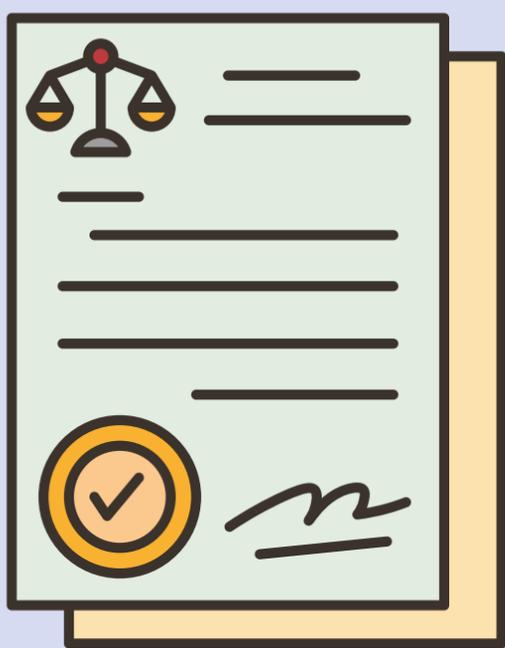
.....

**Primera instancia:** acoge rebaja del precio, pero solo con restitución al actor de \$8.018.048

# ¿Por que se generará la indemnización por los vicios según la CS?



*“La acción indemnizatoria a que se refiere el artículo 1861 del Código Civil, no se funda en la existencia de los vicios ni en la falta de conformidad de la cosa vendida, sino en el defecto de información del vendedor.”*



La CS señala que *“la acción de indemnización de perjuicios a que se refiere el artículo 1861 del Código Civil se dirige entonces a reparar los daños que sufre el comprador esta vez originada en el hecho de la falta de información del vendedor, a quien se le reprocha estar en conocimiento de los vicios o la impericia propia de quien, en razón de su profesión u oficio, debía conocerlos, de suerte que, y en consecuencia, la acción indemnizatoria prevista en el artículo 1861 no depende del éxito de la acción redhibitoria, por lo que su carácter autónomo, en términos de su independencia con esta última acción, se impone”*.

## **La CS citando a Guzmán Brito contempla:**

*“... la obligación a la ‘indemnización de perjuicios’ del artículo 1.861 del CC es algo autónomo, lo que implica estar sancionada por una acción diferente a la redhibitoria y a las acciones de los artículos 1.867 y 1.868 del CC. Puede existir, en efecto, la tentación de pensar que la petición de indemnización de perjuicios es un apéndice accesorio o dependiente de la petición de rescisión del contrato que conduce a la devolución del precio, o de la petición de rebaja de éste, que acarrea la devolución de una parte del mismo. O bien, que se trata de un residuo de ellas. Nada de esto puede ser...”* (“Sobre la relación entre las acciones de saneamiento de los vicios redhibitorios y las acciones comunes de indemnización, con especial referencia a su prescripción”)