

## Compraventa inmobiliaria: daños y perjuicios: inmueble infestado de termitas; vicio redhibitorio u oculto. Daño moral: vicios redhibitorios \*

### Doctrina:

1) *La infestación –preexistente a la compra– del inmueble adquirido por la actora, de termitas, tornando su habitabilidad insostenible, no puede ser considerado un vicio aparente, es decir manifiesto, visible, sino por el contrario, oculto. Ello es así, pues el insecto en cuestión forma galerías dentro de la madera, sin salir a la superficie sino después de un cierto tiempo, cuando se metamorfosea con el fin de reproducirse y el hecho de que hubiese polillas en el ambiente no implica necesariamente que el neófito pueda sospechar de la existencia de una colonia que invadirá todo el elemento de madera, pasando de un lugar a otro, sobre todo para alguien que visita el bien interesado en su adquisición y que pone su atención, principalmente en su estado general*

*y si le resulta adecuado para sus necesidades, omitiendo efectuar una inspección técnica acabada.*

2) *Si bien la existencia de daño moral como consecuencia de la infestación previa a la compra del inmueble adquirido por la actora debe ser apreciada con carácter restrictivo, dada la naturaleza contractual del vínculo existente entre las partes, en el caso se encuentran acreditados los sufrimientos de índole espiritual por los testimonios brindados en autos, quienes dan cuenta de los inconvenientes y desasosiego que produjo la situación creada por la existencia de los insectos en cuestión al grupo familiar.*

Cámara Nacional Civil, Sala E, agosto 16 de 2006. Autos: “Rivera, Raúl Enrique c. Pérez Rovetta, Susana Graciela s/ daños y perjuicios”.

## Compraventa inmobiliaria: venta con sustitución de persona: normativa aplicable \*\*

### Doctrina:

1) *Sea por un argumento o por otro, la casi totalidad de la doctrina y la unanimidad de la jurisprudencia se encuentran contestes en concluir en que, entre el interés del propietario que ha sido ilegítimamente sustituido por un tercero y el del tercero adquirente*

*de buena fe y a título oneroso, la solución ha de inclinarse por la no aplicabilidad del art. 1051 del Código Civil. Ello es así pues la recepción de la doctrina de la apariencia en las disposiciones civiles se fundamenta en culpa, negligencia, falta de cuidado o atención, transferencia de riesgos*

\* Publicado en *El Derecho* del 20/4/2007, fallo 54.623.

\*\* Publicado en *El Derecho* del 5/3/2007, fallo 54.531.