

# ÍNDICE

## DOCTRINA

Vicios ocultos: Notas definitorias de la acción redhibitoria y la quanti minoris (SP/DOCT/114373). *Iciar Bertolá Navarro. Directora de según Obligaciones y Contratos*

## ENCUESTAS JURÍDICAS

¿Existe responsabilidad del vendedor por vicios ocultos cuando los mismos se dan en elementos comunes del inmueble y no concretamente en la vivienda objeto del contrato de compraventa? (SP/DOCT/121807)

Cuando han existido varios vendedores que eran propietarios en proindiviso y el comprador quiere ejercitar una acción por incumplimiento del contrato o ejercitar la acción de saneamiento por vicios ocultos, ¿debe dirigirse la demanda contra todos ellos? ¿La responsabilidad será solidaria o mancomunada? (SP/DOCT/119626)

## CONSULTAS

Responsabilidad del vendedor que oculta al comprador la existencia de una derrama para reparar elementos comunes del inmueble (SP/CONS/94140)

Compraventa de vivienda y aparición de humedades por un problema estructural del edificio (SP/CONS/93958)

Venta de vivienda y posible acción del comprador por las molestias causadas por un vecino (SP/CONS/93631)

Compraventa de una vivienda afectada por aluminosis. Opciones del comprador y del vendedor (SP/CONS/89643)

Plazo para el ejercicio de la acción saneamiento y de la acción por incumplimiento del contrato y competencia territorial (SP/CONS/93478)

Saneamiento por vicios ocultos al ser necesario reparar el forjado del inmueble en el que se encuentra la vivienda adquirida (SP/CONS/92760)

Indemnización al comprador por la existencia de aluminosis en la vivienda objeto del contrato de compraventa (SP/CONS/88579)

¿Es posible la renuncia del comprador al saneamiento por evicción y posibles vicios ocultos de la cosa comprada? (SP/CONS/90545)

Plazo para el ejercicio de la acción de saneamiento por vicios ocultos: ¿Es de caducidad o de prescripción? (SP/CONS/90567)

## **JURISPRUDENCIA**

### Existencia de vicios ocultos

#### Clases de vicios

- Aluminosis
- Aire acondicionado
- Aislamiento térmico
- Calefacción
- Carcoma
- Derramas de la comunidad de propietarios
- Defectos en elementos comunes del inmueble
- Estructura
- Humedades
- Instalación eléctrica
- Piscina
- Distintos supuestos

No consideración del comprador como un profesional

Acción “quanti minoris”.

- Cantidad a deducir
- Finalidad de la acción “quanti minoris”

#### Acción redhibitoria

- Procede la resolución
- No procede la resolución
- Precio a devolver

Renuncia a la acción de saneamiento por el comprador

Plazo

- Caducidad
- Cómputo

Compatibilidad acciones

### Inexistencia de vicios ocultos

#### Vicios visibles

- Conocimiento por el comprador
- Defectos propios de la antigüedad del inmueble
- Comprador perito-profesional
- Derramas de la comunidad de propietarios

Defectos en elementos comunes del inmueble  
Distintos supuestos

## **FORMULARIOS**

Demanda ejercitando acción de saneamiento por defectos o vicios ocultos (solicitando reducción del precio) (SP/FORM/3457)

Demanda ejercitando acción de saneamiento por defectos o vicios ocultos (solicitando desistimiento del contrato) (SP/FORM/3458)

Demanda ejercitando acción de saneamiento por defectos o vicios ocultos (solicitando desistimiento del contrato y daños y perjuicios) (SP/FORM/3459)