

JURÍDICO ECONÓMICO

COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN. ARTÍCULO 1484 CC. SENTENCIA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID, 4 MARZO 2008

El vendedor no es responsable de los defectos manifestados ni tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito.

La compraventa de viviendas e fase de construcción no presupone, por sí misma, que la adquire actora acepte cualquier vicio constructivo oculto que pueda manifestarse con posterioridad a la adquisición de las fincas en construcción y sea debido a un inadecuado o defectuoso desarrollo de las diversas fases de la construcción llevadas a cabo hasta la celebración de la compraventa.

Los defectos existentes y manifestados en la fecha de la compraventa, perceptibles en dicho momento y constatados en el acta de replanteo y recepción de las obras, fueron asumidos por la compradora, que pagó el precio por la construcción en el estado en que se encontraba. Incluso, en el supuesto de tratarse de defectos cuya advertencia exacta (alcance de la gravedad del vicio) precisa conocimientos técnicos y, por ello, pudieran considerarse ocultos, la demandante los habría asumido al celebrar la compraventa, ya que por su actividad debía fácilmente conocerlos o haber realizado las actuaciones de comprobación previa técnica y evaluadora de lo edificado y en tal caso, según el artículo 1.484 del Código Civil, el vendedor no es responsable de los efectos manifestados o que estuvieren a la vista, ni tampoco de los que lo estén, si el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos.

