



**Servicio
Asesoría en la**

Notificación

de los

Vicios Ocultos



EL DOLO EN LA COMPRAVENTA

En la compraventa el Vendedor tiene la Obligación de garantizar la posesión pacífica del Bien Raíz, y además que se encuentre en buen estado. Hay casos en que si estos no se cumplen el Vendedor habrá obrado dolosamente o de mala fé, esto sucede cuando hay vicios presentes en la cosa

Que puedo hacer si lo vendido tiene vicios ?

- 1.- Responder al comprador del saneamiento por los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, aunque los ignorase
- 2.- Este saneamiento le da al comprador la opción entre desistir el contrato, abonándose los gastos que pagó o rebajar una cantidad proporcional del precio
- 3.- Si el vendedor conocía los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida y no los manifestó al comprador, tendrá éste la misma opción y además se le indemnizará de los daños y perjuicios, si optare por la rescisión

Para bienes inmuebles de nueva construcción, en cambio, las fallas o defectos, se rigen por la Ley General de Urbanismo y Construcción

El ejercicio de la acción es de 6 meses, desde la entrega de la cosa



Los Vicios Ocultos

el vendedor de una cosa, actuando de buena fe, procura al comprador la posesión de la cosa vendida y entregada en un buen estado apta para servir a sus fines y de forma adecuada.

Los vicios ocultos, son verdaderos caballos de troya de tu hogar. Los cuales una vez comprada, aparecen al tiempo, sin que se haya tenido noticia de ellos con anterioridad.



Requisitos para hacer efectiva la acción sobre vicios ocultos o redhibitorios

Haber existido con anterioridad a la compra o al momento de celebrarse. Esto es lógico debido a que si los defectos se producen con posterioridad a la compra y a manos del comprador, ya no son de responsabilidad del vendedor.

b) Deben ser graves. Esto quiere decir que los defectos o vicios ocultos no permita hacer un uso natural de la cosa comprada (V.gr: el derrumbe de todo o parte de la casa) o sólo sirva imperfectamente (V.gr: múltiples filtraciones de agua en el hogar) de tal modo que si los hubiera conocido el comprador haría presumir que no hubiera comprado la propiedad o la hubiera adquirido a un precio mucho menor.

c) Deben ser vicios ocultos. Es decir, que el vendedor no haya manifestado su existencia o que el comprador no haya podido conocer a simple vista no siendo un experto en la materia. Y si lo fuera, no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.

“

**Consulta por
por el tipo de
servicio de
Asesoría y su
valor**

”



Derecho de opción del comprador de solicitar la rescisión o la rebaja del precio por vicios ocultos del inmueble

Del tal manera lo señala el artículo 1860 del Código Civil al prescribir que: «Los vicios redhibitorios dan derecho al comprador para exigir o la rescisión de la venta o la rebaja del precio, según mejor le pareciere».

El vendedor deberá indemnizar de los perjuicios al comprador por los vicios ocultos

- a) El vendedor conoció los vicios ocultos de la cosa y no los declaró, o;
- b) El vendedor debió conocer de los vicios ocultos que sufría el inmueble el razón de su profesión, y no los declaró

Así, como vicios ocultos más habituales podemos citar los levantamientos de baldosas, la incorrecta impermeabilización de una terraza que produce goteras, o las grietas ocasionadas por un defecto en la cimentación, entre otros.

En los problemas de las instalaciones que afectan a la habitabilidad de la vivienda

Para los defectos en elementos estructurales (cimentación, forjados, muros de carga...)



Somos Inspectores Técnicos de Vivienda, por ende tenemos, los conocimientos para detectar los vicios ocultos en un Bien Raíz

- 1.- Si estas por vender Tú Bien Raíz, Te asesoramos en todo el proceso de Venta, incluido el notificar al potencial comprador de los Vicios ocultos de una manera, que no afecte el precio de Venta.
- 2.- En cambio, si lo que deseas, es Comprar un Bien Raíz, Te asesoramos en todo el proceso de compra, y realizamos el debido acompañamiento en las visitas con la finalidad de detectar estos vicios ocultos y así puedas renegociar el precio de venta o sencillamente dejar de lado la compra de ese Bien Ríz.



Consultanos

comunicandote a

(33) 249 84 85

+(569) 31822773

Visítanos en

www.apriesecc.cl

Escribrenos a

apriesecc@apriesecc.cl

apriesecc@gmail.com

Ubicanos en

325 Rio Loa, Comuna de
Limache, Provincia Marga
Marga, 5ta Región