

Los vicios ocultos según el Código Civil de Cataluña

En materia de vicios ocultos, el Código Civil de Cataluña dispone de una regulación diferente que encontraremos en el Libro Sexto

Los vicios ocultos se definen como aquellos **defectos ocultos** de la cosa **existentes al tiempo de la adquisición que la hacen impropia para el uso** a que se la destina o que disminuyen de tal modo este uso que, **de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella**.

¿Cuál es su regulación en el Código Civil de Cataluña?

A diferencia del Código Civil, el **Código Civil de Cataluña no contiene el concepto de "vicios ocultos", sino de conformidad contractual**; es decir, que el bien sea conforme al contrato celebrado. Ello incluso se recoge como una de las obligaciones del vendedor.

Los requisitos para que un bien se considere entregado conforme al contrato son:

- Sea **apto para los fines a los que normalmente se destinan bienes del mismo tipo**, teniendo en cuenta las normas aplicables, específicamente, las normas técnicas y los códigos de conducta de la industria del sector.
- **Se entregue en la cantidad y presente las cualidades y características** como de durabilidad, funcionalidad, interoperabilidad, compatibilidad y seguridad, **que presentan normalmente bienes del mismo tipo y que el comprador puede razonablemente esperar**, vista la naturaleza del bien y las declaraciones públicas hechas por el vendedor o por terceros de acuerdo con lo que establece el artículo 621-25 del Código Civil de Cataluña.
- **Se corresponda con la descripción de la muestra o modelo que el vendedor haya facilitado** al comprador antes de la conclusión del contrato.
- **Esté embalado o envasado de la manera habitual o, si procede, de manera adecuada** para conservar y proteger el bien o dar el destino que corresponda y **se entregue con los accesorios y documentos que el comprador puede razonablemente esperar recibir**.

¿Cuáles son los plazos para reclamarlo?

Se presume que **la falta de conformidad que ha sido manifestada en un plazo de 2 años desde la entrega del bien, ya existía previamente, excepto en los supuestos en que la falta de conformidad en cuestión sea incompatible con la naturaleza del bien** o el tipo de falta de conformidad (art. 621-29 CCCat).

El vendedor responde de la falta de conformidad durante los 3 años desde que el comprador conoce o puede conocer la falta de conformidad (art. 621-44 CCCat).

En caso de reparaciones o sustituciones, en las que **vuelva a aparecer la causa inicial que origino la reparación, la responsabilidad por la falta de conformidad es de un año desde la reparación o sustitución**.

¿Cuándo se exime de responsabilidad al vendedor por la falta de conformidad?

- Cuando **el comprador tuviera conocimiento del defecto**.

Esta responsabilidad **no se exime en los supuestos de ocultación dolosa, negligencia grave o que haya asumido la garantía de conformidad**.

- Cuando resulte falta de conformidad **si el vendedor hubiere seguido las instrucciones del comprador o hubiere utilizado materiales facilitados por el mismo**. Ello siempre que previamente le haya advertido de manera expresa de los peligros y consecuencias que podrían derivarse.

¿Cómo actuar si el bien no es conforme al contrato?

Elaborar un informe legal o técnico valorando el daño y determinado la cantidad que se puede reclamar.

Comunicar al vendedor la falta de conformidad con la vivienda vendida en relación al contrato que se firmó. En dicha comunicación debe **quedar claro cuál es el vicio oculto y la pretensión del comprador** respecto el mencionado vicio oculto.

Dar inicio al procedimiento judicial, siempre que no se haya alcanzado acuerdo con el vendedor o este se niegue a aceptar la pretensión del comprador.

¿Qué podemos reclamar?

- **Restitución del vicio**.
- **Rescisión del contrato y contraprestación de obligaciones** en caso de incumplimiento esencial.
- **Reducción del precio**.
- **Daños y perjuicios**.