Contaminación Acústica

LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA
Y EL SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS DE LA VIVIENDA ADQUIRIDA

El artículo 1.484 del Código Civil señala que el vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se la destina, o si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella; pero no será responsable de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista, ni tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión debía fácilmente conocerlos. A continuación, el artículo 1.486 establece que en el supuesto anterior, el comprador podrá optar entre desistir del contrato, abonándose los gastos que pagó, o rebajar una cantidad proporcional del precio, a juicio de peritos.

Dichos artículos, que recogen parte de la regulación que nuestro Código Civil realiza sobre el saneamiento por los defectos ocultos de la cosa vendida, han sido invocados en más de una ocasión ante nuestros Juzgados para fundamentar la resolución del contrato de compraventa de una vivienda como consecuencia de los ruidos y vibraciones que se producen en la vivienda adquirida y cuyo origen procede de la música de alguna discoteca o establecimiento de ocio colindante. De entre las resoluciones de nuestra " jurisprudencia menor " que han examinado esta materia, hemos escogido una sentencia de la Audiencia Provincial de Badajoz cuyos fundamentos analizan la cuestión concluyendo que este tipo de molestias no pueden fundamentar una acción de resolución contractual al amparo de la doctrina del saneamiento por vicios ocultos, o lo que es lo mismo, que dichas molestias no pueden considerarse vicios ocultos a los efectos del referido artículo 1.486.

La resolución, realiza un breve estudio del artículo 1.484 del Código Civil, indicando que tanto la doctrina científica como la jurisprudencia coinciden unánimemente a la hora de establecer los requisitos o caracteres que ha de reunir un determinado defecto a la luz del tenor literal del artículo 1484 para tener la consideración de vicio oculto;

a) que no pueda ser conocido por el comprador al practicar con una diligencia media el examen de la cosa, ni evidenciable por la simple contemplación de la cosa adquirida;

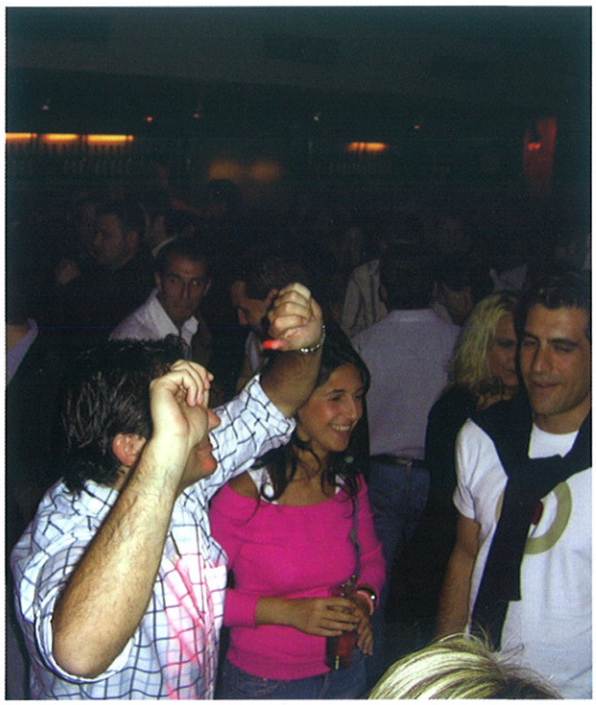
b) debe de hacer la cosa impropia para el uso normal a que se le destina o disminuir dicha posibilidad de uso;

c) ha de ser grave; y

d) generalmente ha de tratarse de vicios intrínsecos de la cosa, es decir, íntimamente relacionados con la cosa en sí, siendo muy confusa y compleja la posibilidad de que defectos o inconvenientes residentes o provenientes de cosas ajenas, aunque puedan afectar a terceros, tengan la consideración de vicios respecto a otros bienes distintos.

Con estos antecedentes, la resolución constata, que durante la fase probatoria seguida ante el Juzgado de Primera Instancia, se ha podido acreditar que

Contaminación Acústica



efectivamente los supuestos vicios ocultos alegados por la parte actora consistirían en una serie de ruidos y vibraciones que se producen en la vivienda adquirida a los demandados, que tiene su origen principalmente en la música de una discoteca colindante a la referida vivienda debido a que en dicho establecimiento se conecta la música a unos niveles insoportables, incumpliendo constantemente la normativa respecto a ruidos dictada por la Consejería de Sanidad y Consumo. Tal es así, que el Perito informante en el procedimiento constata que el incumplimiento de la norma sobre ruidos por parte de la discoteca así como, en menor medida, los ruidos producidos por personas y vehículos que transitan por la calle, provocan que los porcentajes de exceso de nivel de ruido de fondo comprendido entre el 37,43% y el 91,27% puedan ser calificados como intolerables de conformidad con la referida normativa.

Sobre la base de dicha actividad probatoria (por lo demás, diáfana en cuanto a la existencia de la contaminación acústica que sufre el inmueble) la Sala infiere que tales circunstancias, que podrían, suponer algún tipo de inconveniente para el desenvolvimiento de la actividad normal en el interior de un hogar familiar, provienen en todo caso de elementos externos o ajenos a la vivienda, lo que evidencia que no se trata de vicios o defectos «que tuviere» la vivienda, conforme literalmente dispone el reiterado artículo 1484 del Código Civil, sino de ruidos externos que, causados en el inmueble colindante por terceros, «afectan a» la vivienda adquirida por los actores a los demandados, como igualmente afectarán, en mayor o menor grado, al resto de las inmediaciones de la discoteca.

De este modo, a tenor de los resultados de las mediciones, nos encontramos ante un supuesto de contaminación acústica, es decir, ante presumibles infracciones de la normativa sobre ruidos por parte de la Discoteca, que obliga a este establecimiento a la adopción de las oportunas medidas correctoras.

En conclusión, los ruidos que produce la discoteca no pueden considerarse como vicios ocultos que tuvieran su origen en la vivienda en cuestión, sino que, más bien, se trata de un supuesto de contaminación acústica derivada de una presunta falta de adopción de las preceptivas medidas de control por parte del establecimiento de recreo, puesto que si la fuente generadora de ruido emitiera un nivel sonoro dentro de los límites legales no se producirían en el interior de la vivienda las molestias que se reflejan en el Informe pericial, como sucede durante el resto del tiempo en que la discoteca no se encuentra abierta al público.

Finalmente, llama la atención el hecho que el propietario de la vivienda había vencido en primera instancia, acordándose la resolución contractual con devolución de las cantidades satisfechas como precio de compra más intereses. Por el contrario, la resolución de la Audiencia Provincial es revocatoria de la dictada en primera instancia.

Óscar Fernández León

Abogado especialista en Derecho Inmobiliario - León & Olarte Firma de Abogados