

VICIOS REDHIBITORIOS Y SUPERSTICIÓN: EL CASO STAMBOVSKY (1990)

Rodrigo Céspedes*

Resumen

Este trabajo reseña y comenta un caso sobre la venta de una casa supuestamente embrujada. El comprador solicita la resolución del contrato argumentando que el vendedor guardó silencio sobre la reputación de la vivienda. El tribunal de segunda instancia, fallando con equidad, da lugar a la demanda, sosteniendo que el vendedor tiene el deber de revelar la fama que tenía el inmueble.

Introducción

En el último tiempo, he escrito mucho sobre casos extraordinarios (desde sacrificios humanos hasta exorcismo), pero el caso *Stambovsky v. Ackley* (1990)¹ supera todos los límites. Parece un episodio de las famosas series *Los expedientes secretos X* o de *La dimensión desconocida* (aunque con jueces y abogados). Esta sentencia es, en particular, difícil de encapsular en un comentario, y creo con honestidad que el fallo debería leerse completo porque una reseña no le hace justicia. La mezcla entre la superstición y los elementos técnicos del documento lo hacen muy memorable, hasta el estudiante más distraído lo recordaría. Este incidente es único no solo los hechos que involucran fantasmas, sino la forma graciosa en que está escrita la decisión, con frecuentes alusiones a la literatura y a la cultura popular. Después de relatar de modo sucinto los hechos y el fallo, comentaré algunos de sus aspectos.

* Doctor en Derecho. Profesor de Derecho Internacional de los Derechos Humanos, Facultad de Derecho, Universidad Federal de Pará, Brasil. ORCID: 0000-0001-9607-3498. Correo electrónico: rodcespedes@yahoo.com

¹ Jeffrey M. *Stambovsky v. Helen Ackley & Ellis Realty*, 169 A.D.2d 254, 572 N.Y.S.2d 672, New York Supreme Court, Appellate Division, 1990.

I. Hechos y fallo de primera instancia

Esta sentencia fue conocida como el caso de los Caza Fantasmas (en referencia a la famosa película de Hollywood, *The Ghostbusters*, 1984, filme al que los jueces remiten en la argumentación). Después de comprada una casa, la familia comienza a ser molestada por supuestos espíritus. Una vez que se investiga un poco más a fondo, se dieron cuenta de que la vivienda tenía fama de estar embrujada y así era conocida en el barrio, cosa que no podían saber los compradores, ya que eran forasteros, era una suerte de leyenda urbana². El demandante-comprador sostuvo que no fue informado de este “vicio” ni conocía las historias sobrenaturales que circulaban. En consecuencia, solicitó terminar el contrato fundado en el silencio doloso del vendedor, que debió revelar esta reputación. El tribunal de primera instancia falló en favor del vendedor aplicando la vieja y dura doctrina romana del *caveat emptor*³, adoptada por el *common law*, según la cual el comprador asume el riesgo de los defectos de la cosa vendida, por lo que no se puede reclamar con posterioridad al vendedor (es el comprador el que tiene que estar “alerta” frente a los vicios y la cosa es comprada en el estado en que se encuentra). Además, el vendedor no tenía la obligación de revelar el “embrujo” a los posibles compradores. Por todo lo anterior, el demandante no podía resolver el contrato ni tenía derecho a indemnización alguna. El demandante apeló la decisión de primera instancia.

² Un mito o leyenda urbana es un relato que circula, de boca en boca (de oídas, diría un abogado), con cierto aire de misterio y que no se basa necesariamente en la verdad (aunque muchas veces inverosímiles, solo son conjeturas y rumores). Internet y redes sociales (canales informales) la magnifican y hacen que la fuente no se pueda rastrear. Es una especie de folclore, pero contemporáneo. A veces son tan fuertes que se transforman en un lugar común, una idea compartida que no tiene mucho sustento; solo se invoca como fundamento que “todo el mundo lo sabe”; juega como una suerte de inconsciente colectivo. Es curioso que, en una sociedad moderna, donde la ciencia y tecnología tiene un papel más relevante que en el pasado, se den con tanta facilidad. Muy relacionado con las teorías de la conspiración y con un fundamento psicológico en miedos y prejuicios de la población. Estas van desde la negación del viaje a la Luna hasta fantasmas. Mis preferidas son las que se relacionan con la reciente pandemia de COVID: remedios mágicos, inexistencia del virus, experimentos fallidos con virus, guerra biológica, etc. (algunas respaldadas por autoridades).

³ Reinhard ZIMMERMANN, *The law of obligations: Roman foundations of the civilian tradition*, pp 307-308.

II. La decisión de segunda instancia

La Corte Suprema de Nueva York revocó la decisión del tribunal de primera instancia y declaró la resolución del contrato, pues el “embrujo” de la casa no era una condición que un comprador de inmuebles pudiera prever tras una inspección razonable de la propiedad. Según el tribunal, la doctrina del *caveat emptor* normalmente excluiría una acción de resolución, de modo que el vendedor no tendría la obligación de revelar información sobre la propiedad vendida. En este caso, el vendedor va más allá y de modo activo falsea el estado de inmueble, un acto de mala fe. Esta doctrina puede dejarse de lado para hacer justicia equitativa. De hecho, la inspección meticulosa del inmueble por parte del comprador es probable que no revelase la presencia de fantasmas ni tampoco la tétrica fama de la casa en la comunidad. En este caso, el vendedor no solo se aprovechó de forma injusta de la ignorancia del comprador, sino que creó un silencio que hace improbable, incluso, que el comprador pregunte. En este sentido, cumplir el contrato era inequitativo.

III. Comentario

Debo confesar que estudiar los vicios redhibitorios fue aburrido, tedioso, nunca me interesaron, pero si me los hubieran explicado con un caso así, nunca lo habría olvidado. Algunos acontecimientos reales tienen esa virtud: al parecer la realidad supera la ficción. Hay varios aspectos técnicos interesantes: los vicios redhibitorios, la teoría del valor, la interpretación extensiva, la equidad y la buena fe. Sin embargo, lo que más me llama la atención es la fuerza con que las creencias sobrenaturales siguen presentes a fines del siglo XX, a tal punto de provocar la ineficacia de un contrato.

El término ‘sobrenatural’ sugiere creencias en eventos que no son parte de la naturaleza e inexplicables por la ciencia. Están más allá de la evidencia científica, y las pruebas que tenemos de ellas son más bien anecdóticas; parecen no resistir la observación, la experimentación o el rigor matemático. Carlos Castañeda lo denominó “una realidad aparte” (no se percibe a simple vista)⁴: lo sobrenatural parece englobar mundos paralelos invisibles (cielo, pur-

⁴ Carlos CASTAÑEDA, *Una realidad aparte: nuevas conversaciones con Don Juan*, pp.1-301. El autor fue un personaje bastante curioso y con una vida misteriosa. Autoproclamado antropólogo, escribió libros en parte autobiográficos de su supuesto encuentro con chamanes mexicanos quienes le mostraron “nuevos mundos”, invisibles para la mayoría. Parte importante de las enseñanzas de los chamanes fue el uso de peyote, una droga alucinógena para ver otras realidades (aunque con peyote cualquiera tendría visiones alucinantes).

gatorio e infierno; los planos astrales, las “otras dimensiones”, pero no como las entendería un físico); entidades (ángeles, demonios, fantasmas, hadas, duendes); fenómenos (adivinación, proyección astral, precognición, combustión espontánea) e individuos con habilidades (médiums, brujas). Un escéptico diría que tanto las religiones tradicionales como las simples creencias sobrenaturales son lo mismo, pues ambas serían credos irracionales. Una y otra tendrían su asidero psicológico en el miedo a lo que no se sabe o a no saber⁵. Un practicante de las grandes religiones podría hacer la distinción entre superstición y religión. En ese caso, superstición se entenderá como un término peyorativo: denotará una creencia asistemática sin mayor respaldo que la creencia misma, sin textos sagrados revelados por Dios ni el peso de la tradición. La libertad religiosa, tanto la constitucional como la consagrada en instrumentos internacionales, protegen cualquier creencia, y no se puede discriminar según la fe, sea en simples supersticiones o en religiones tradicionales. Un punto diferente, más allá de no discriminar, sería determinar si esas creencias permiten incumplir deberes jurídicos. Un caso podría ser la objeción de conciencia que permitiría, por ejemplo, eximirse de la carga pública del servicio militar⁶. Otro podría ser las defensas culturales que exculpan o justifican determinados actos u omisiones criminosos basadas en las particularidades culturales de determinadas etnias (como el hecho de la posesión de hojas de coca e indígenas en el norte de Chile)⁷. Esta sentencia va un poco más allá: el simple suceso de que una casa es conocida por su infestación de fantasmas autorizaría la resolución de la compraventa, basado en que esta creencia colectiva perturbaría el derecho del comprador y el valor del inmueble. Desde otro punto de vista, el vendedor (aún un no creyente en fenómenos sobrenaturales) tendría el deber jurídico de revelar que el in-

⁵ Michael SHERMER, *Por qué creemos en cosas raras: pseudociencia, superstición y otras confusiones de nuestro tiempo*, pp. 1-520.

⁶ La objeción de conciencia es la negativa a realizar determinados actos requeridos por una norma jurídica cuando se considere que contradicen convicciones íntimas de carácter religioso, filosófico, político o ideológico. Permite incumplir válidamente una norma. El Tribunal Constitucional chileno ha definido la objeción de conciencia como el rechazo a un deber que pugna con las más íntimas convicciones de la persona y es una manifestación de la libertad de conciencia consagrada en el artículo 19 n.º 6 de la *Carta Fundamental* y emana de la dignidad humana, y permite eximirse de deberes por razones éticas, religiosas, profesionales u otras, STC, rol 3729-17, considerando 133. El tribunal acepta el requerimiento de inconstitucionalidad contra el Proyecto de Ley de despenalización de la interrupción voluntaria del embarazo en tres causales (Ley n.º 21030), en especial si se podía extender la objeción de conciencia, por las tres causales, individual a instituciones jurídicas y al personal no estrictamente médico dentro de una institución.

⁷ Rodrigo CESPEDES, “Religiones indígenas y jurisprudencia chilena”, pp. 1-8. Cito varios casos de defensas culturales o crímenes culturalmente motivados en la casuística chilena y comparada.

mueble tiene fama de estar embrujado frente a todo comprador, sea o no es-céptico.

La película de horror *Poltersgeist* (1982) es, sin duda, un clásico del cine de terror. Esta narra la historia de una familia que vive en una casa embrujada⁸ construida sobre un cementerio y es hostigada por espíritus (agregar un abogado a la trama hubiera sido un buen detalle). Si los hechos fueran verídicos nadie en su sano juicio viviría en un lugar así. Muchos compradores tendrían reservas si la casa solo tuviera “fama” de que sus moradores son atormentados a diario por espectros. Los fantasmas serían demonios o espíritus de una persona fallecida que entran en contacto con los vivos. En el folclore, escucho sobre almas *en pena*: espíritus atormentados que tienen asuntos pendientes en el mundo de los vivos, de alguna manera atados porque no pudieron terminar su viaje al más allá. Los fantasmas están siempre presentes en la religiosidad popular y en el folclore de cada país; también en el arte (por ejemplo, en *Don Giovanni* de Wolfgang Amadeus Mozart o *Un cuento de Navidad* de Charles Dickens). Solo basta con creer en la dualidad cuerpo/espíritu, la vida ultraterrena y la posibilidad de la interacción de este mundo con las “realidades aparte” (ya sea a través de ectoplasma, sensaciones de frío, voces que aparecen de la nada o visiones espectrales incorpóreas). Todas las religiones aluden a espíritus y hay, según la creencia popular, personas sensibles a estos espíritus, como los médiums⁹. Estos imaginarios colectivos incluirían a gran parte de la población mundial; son una idea muy popular y extendida. El tipo de evento sobrenatural de la sentencia comentada parece ser un *poltergeist* (del alemán, “espíritu ruidoso”; al parecer una especie de fantasma, hada o duende): fenómenos sobrenaturales que ocurren en una vivienda, normalmente el movimiento súbito de objetos, autocombustión, sonidos o voces sin explicación física.

Ambas instancias centran el razonamiento en la extensión de la doctrina de *caveat emptor*. Esta doctrina hace recaer en el comprador la diligencia para determinar si el objeto a comprar tiene vicios, es él quien tiene la responsabilidad de analizar la calidad y “estar atento” o “estar vigilante o en guardia”. Corresponde al comprador la responsabilidad de tomar las medidas oportunas para asegurarse antes de la calidad del objeto a adquirir. Se presume *a priori* que la cosa adquirida no tiene defectos y se compra “tal como está”. El

⁸ Véase César PARRA, *Fantasmas y casas embrujadas de Chile*, pp.1-240. También Sonia MONTECINO, *Mitos de Chile: enciclopedia de seres, apariciones y encantos*, pp-1-728.

⁹ En nuestro medio, puede verse Sergio SALINAS, *Jaime Galté: El más grande médium de nuestra historia... maestro espiritual más allá del tiempo*, pp.1-142. Jaime Galté era, además de médium, abogado y profesor de derecho procesal. Si estuviera vivo, le pediría que escribiera él este comentario, ya que definitivamente tenía experiencia de primera mano sobre el tema.

riesgo de la calidad, parafraseando la terminología, lo asume el comprador. De esta manera, el vendedor vende y el comprador compra aceptando la cosa con todos los defectos evidentes. Como contrapartida, el vendedor no puede comportarse de manera engañosa, de mala fe; aquí entra el problema de los vicios ocultos. Muy en general, los vicios redhibitorios son los defectos que puede tener una cosa vendida y que no son evidentes en el examen de la cosa en el momento de la entrega. Es decir, estos desperfectos están ocultos: no son identificables a simple vista. El descubrimiento de estos vicios, con posterioridad a la compraventa, faculta al comprador para ejercer acciones contra el vendedor tendientes a resolver el contrato y al resarcimiento de perjuicios. En Chile, el *Código Civil* regula los vicios redhibitorios y que, para ser calificados como tales, tienen que haber existido al tiempo de la venta (no después); no haberlos dado a conocer el vendedor; que puedan pasar desapercibidos sin negligencia grave del comprador; ser de tal entidad que el bien vendido no sirva para su uso natural o sirva con deficiencia (los hogares no cumplirían su fin si tenemos apariciones molestándonos), de tal manera que de haberlos conocido el comprador no la hubiera comprado o la hubiera hecho a menor precio. De reunir estas características, en general, los vicios autorizan al comprador para exigir como alternativa la “rescisión” del contrato o la rebaja del precio. El articulado (1857-1870) parece indicar un defecto objetivo, en la materialidad de la cosa (un animal con una enfermedad no visible; una casa con problemas en los cimientos). En la decisión comentada, el defecto no es objetivo o material: se centra en la “fama” de la propiedad y en la creencia subjetiva del comprador y los futuros compradores (que pueden o no ser supersticiosos), pero se preocuparán del valor de su inversión (aunque no crean en fantasmas). El tribunal de segunda instancia se centra en los efectos razonables del vicio (aunque sea una precepción subjetiva) más que en las características del defecto mismo. De esta manera, adapta de modo equitativo la doctrina a la situación concreta, un caso no previsto por el legislador. En lo personal, creo que difícilmente alguien, incluso con mucha imaginación, hubiera previsto un conflicto jurídico de estas características, menos el legislador que siempre concibe las normas en términos generales. El tribunal destaca que el *common law* se adapta y el derecho surge de los hechos (*ex facto jus oritur*). En este caso, la equidad y el sentido común dictan que se debe crear una excepción a la doctrina y la jurisprudencia asentada, ya que la aplicación rígida repugnaría a la justicia.

La buena fe parece ser la clave en muchos conflictos, incluso en algunos tan peculiares como este. La buena fe es una noción que está siempre presente en todo el ordenamiento jurídico. Este concepto está vinculado a ideas como lealtad o corrección, rectitud u honradez y tiende a eximir de responsabilidad o legitimar situaciones irregulares. En derecho privado se distin-

guyen dos tipos de buena fe: una objetiva y otra subjetiva. Este es un caso de buena fe objetiva que se aplica al ámbito contractual y consiste en el deber que tiene los contratantes de actuar en forma correcta y leal en sus relaciones mutuas (un estándar socialmente exigible) tanto en los tratos preliminares como en las distintas etapas de ejecución del contrato; por ejemplo, los contratantes deben ser veraces en cuanto a su solvencia. En el caso en discusión, el vendedor tenía el deber de revelar información relevante. La fama de la vivienda sin duda era un aspecto importante por transparentar: nadie querría comprar una casa embrujada, aunque no crea en fantasmas, solo por un asunto de valor futuro esperado del inmueble.

Los economistas se han preguntado por qué determinadas cosas valen lo que valen. El oro no sirve mucho, pero es escaso y deseado. El agua es necesaria, pero es abundante y vale poco (aún). Hay varias teorías para determinar el valor de las cosas. En este caso, el asunto es puramente psicológico: el valor de un bien no está por necesidad determinado por una característica intrínseca, tampoco por el trabajo requerido para producirlo; lo relevante son los objetivos del comprador. Es claro que un comprador supersticioso nunca compraría una casa embrujada porque no podría disfrutarla; uno escéptico es probable que pensara en la dificultad de la reventa y la pérdida de valor en el futuro. Algunas viviendas están “estigmatizadas”, se “evitan” por razones que no están relacionadas con sus características o calidad. No hay mucha demanda de casas donde han ocurrido muertes violentas y, aunque sean lujosas y de calidad óptima, su valor es bajo. La casa embrujada entraría en esta categoría y su estigma, según el tribunal, debió divulgarse por el comprador. En efecto, la Corte señala que el valor de la propiedad fue afectado por su reputación de estar embrujada. En este caso, la fama de una casa con *poltergeist* afecta el equilibrio del contrato, el comprador no estaba en condiciones de conocer esta característica; el deber de revelar esta peculiaridad corresponde al vendedor, que guardó un silencio doloso. La solución opuesta ofendería el más básico principio de equidad.

Lo que más llama la atención es la redacción festiva del fallo, los jueces parecen jugar con el lenguaje. Desde el inicio, la Corte destaca que los hechos son inusuales y para describir el conflicto jurídico, utiliza expresiones metafóricas como “*espíritu* de equidad”, “para *horror* del demandante” o “negocio/ganga *sobrenatural*”. Señala que debe concederse la resolución del contrato, porque el comprador no puede quedar en una situación en la cual lo único que puede hacer es “llamar a los cazafantasmas”, sin otra alternativa (“a lo imposible nadie está obligado”). En el mismo sentido señala que en la visita de rutina al inmueble, el comprador no va a “llevar una psíquica o una médium” (se le pediría una diligencia no razonable, más allá de cualquier estándar sensato) ni tampoco tomar seguros contra desastres sobre-

naturales. La sentencia cita las palabras del fantasma de Hamlet de William Shakespeare: “no me compadezcas, sólo escucha atentamente lo que te voy a contar”. En contexto, significa que la demanda no puede descartarse *a priori* porque los hechos parecen inverosímiles o descabellados; solo hay que escuchar a las partes, prestar atención a la situación en su conjunto y fallar con justicia. Es sintomático que la Corte utilice precisamente Hamlet, personaje marcado por la duda frente a la aparición del fantasma de su padre. Un juez vive en estado de duda, tiene pocas certezas, pero busca la verdad, tiene el deber de emitir un juicio, pero con prudencia. En resumen, una sentencia memorable la que debería usarse como ejemplo de decisión equitativa y argumentación jurídica (sin duda tendría éxito y sería popular entre los estudiantes).

Bibliografía

- CASTAÑEDA, Carlos, *Una realidad aparte: nuevas conversaciones con Don Juan*, Ciudad de México, Fondo de Cultura Económica, 1971.
- CÉSPEDES, Rodrigo, “Religiones indígenas y jurisprudencia chilena”, en *Revista Latinoamericana de Derecho y Religión*, vol. 4, Núm. 1, Santiago, 2018.
- MONTECINO, Sonia, *Mitos de Chile: enciclopedia de seres, apariciones y encantos*, Santiago, Editorial Catalonia, 2017.
- PARRA, César, *Fantasmas y casas embrujadas de Chile*, Santiago, RIL Editores, 2008.
- SALINAS CAÑAS, Sergio, Jaime Galté: *El más grande médium de nuestra historia... maestro espiritual más allá del tiempo*, Santiago, Ediciones De Arrabal, 2016.
- SHERMER, Michael, *Por qué creemos en cosas raras: pseudociencia, superstición y otras confusiones de nuestro tiempo*, Valparaíso, Alba Editorial, 1997.
- ZIMMERMANN, Reinhard, *The law of obligations: Roman foundations of the civilian tradition*, Oxford, Clarendon Press, 1996.

SIGLAS Y ABREVIATURAS

COVID	enfermedad por coronavirus
etc.	etcétera
n.º a veces	núm número
pp.	páginas
STC	sentencia del Tribunal Constitucional
v.	versus
vol.	volumen