

Corte de Apelaciones de Concepción, 8 de junio de 2015

Inmobiliaria Don Cristóbal S.A., con compradores.

Rol N°	189 - 2015
Recurso	Apelación.
Resultado	Confirma la sentencia
Voces	Nulidad de los contratos de compraventa por objeto ilícito. Demanda de nulidad absoluta. Normas sobre construcción. Error.
Normativa relevante	Artículo 1454 del Código Civil. Artículos 160, 186, 223 y 227 del Código de Procedimiento Civil.
Espacio libre (depende de la coordinación)	

Resumen

Luego de la celebración de los contratos de compraventa por los inmuebles en “Centro Mayor” y la posterior demolición de estos debido al siniestro acontecido en febrero de 2010, se presenta una demanda por la nulidad de los contratos argumentando error obstáculo cada vez que según los demandantes se adquirió su propiedad en un edificio distinto al proyectado, calculado y publicitado para la venta de sus departamentos. Subsidiariamente se demanda la nulidad absoluta por haber sido adquiridos dichos inmuebles reclamando objeto y causa ilícita en la celebración de cada contrato.

En juicio se debate sobre la existencia de error obstáculo, se agrega además por parte de la jueza la relación necesaria con el error accidental señalando sus requisitos y además se hace la distinción entre objeto lícito e ilícito.

Una vez rechazadas las pretensiones en primera instancia los demandantes deciden apelar la sentencia y como resultado ésta es confirmada por la Corte de Apelaciones de Concepción.

Hechos

Se celebraron múltiples contratos de compraventa por los inmuebles tanto departamentos, bodegas y estacionamientos del edificio “Centro Mayor” ubicado en calle F.N.º 1165 de la ciudad. Sin embargo, luego del terremoto de 27 de febrero de 2010 estos debieron ser demolidos debido a los graves daños estructurales que sufrió el edificio, al haberse construido sin sujeción estricta a los planos, faltando elementos estructurales o monolíticos, sin respetar el diseño original contenido en los planos y en el proyecto de cálculo del edificio.

Cuestión jurídica

La existencia de error del tipo obstáculo y accidental además de objeto y causa ilícita en la compraventa de inmuebles que luego debieron ser demolidos por un siniestro de causa mayor.

Decisión

“Conforme a este razonamiento la sentencia concluye que los actores no padecieron de error esencial en cuanto a la naturaleza del acto o contrato que ejecutaron, esto porque resulta claro que todos ellos celebraron un contrato de compraventa. Asimismo, ellos tampoco erraron en la identidad de la cosa específica que adquirieron, puesto que efectivamente compraron departamentos, bodegas y estacionamientos del edificio Centro Mayor, inmuebles que fueron precisamente el objeto de cada uno de los contratos celebrados. Finalmente, y cuanto a las cualidades de esos inmuebles, que pudieron no ser de aquellas que los compradores se representaron o fueron distintas a las que les ofrecieron, sin embargo, sostiene que tal error accidental no puede calificarse de esencial, porque derechamente dice relación con la substancia o calidad de los departamentos, pero no con su identidad misma.”

“6º) Que necesariamente esta nueva alegación debe relacionarse con el error accidental contemplado en el inciso final del artículo 1454 del Código Civil, el cual, para que concurra como vicio del consentimiento requiere cumplir con dos requisitos copulativos: a) Que dicha calidad constituya el motivo determinante que tuvo una de las partes para contratar, de modo tal que desapareciendo el error en ese contratante, éste nunca celebraría dicho contrato; b) Que dichas circunstancias relevantes y/o determinantes para celebrar el contrato sean conocidas de la otra parte, ya sea expresa o tácitamente, cuestión que se soluciona incorporándolas como cláusula del contrato.

Sucede que la prueba rendida por la demandante no acreditó la concurrencia de ninguno de estos dos requisitos, sino que se limitó principalmente a dejar de manifiesto las deficiencias técnicas de la construcción del edificio.”

“7º) Que también se deben rechazar los argumentos vertidos por la demandante tanto en la fundamentación de su apelación, como en sus alegatos del recurso, relativos a la afectación del orden público, por haberse vulnerado diversas normas imperativas y prohibitivas contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcción y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Ello porque se trata de una alegación nueva sobre la que nunca se discutió en la instancia; además, porque la normativa legal que se reclama vulnerada, fue el sostén de la causal de nulidad de los contratos de compraventa por objeto ilícito, capítulo que la jueza de la instancia aborda en su integridad en los motivos 9º) y 10º) del fallo recurrido, donde hace la distinción entre objeto lícito e ilícito, señalando que el primero es aquel conforme a la ley, las buenas costumbres y al orden público, mientras que el segundo se encuentra en el catálogo de ejemplos mencionados en los artículos 1462 a 1466 del Código Civil.”

“Menos se trataría de objeto ilícito, porque los contratos de compraventa que se pretende anular se sometieron a la normativa interna y versaron sobre cosas comerciables, transferibles, exentas de embargo judicial y sobre las cuales no había litigio sobre su propiedad.”

“Por estas consideraciones, disposiciones legales citadas, y de conformidad además con lo dispuesto en los artículos 160, 186, 223 y 227 del Código de Procedimiento Civil, se confirma, sin costas, la sentencia apelada de 15 de diciembre de 2014, escrita a fojas 267 y siguientes.”

Comentario