

Corte Suprema, Primera Sala (Civil), 3 de noviembre de 2014

| | |
|---|--|
| Rol N° | 16602/2013 |
| Recurso | Casación forma y fondo |
| Resultado | Rechaza casación forma y fondo por parte de la Corte Suprema |
| Normativa relevante | 19, 20, 44, 1451 Inc. II, 1458, 1546, 1814, 1849, Inc. II, del Código Civil. Art 170 n°4, 403 y 768 n°5 CPC, del CPC y los Arts. Arts. 1.1.2, 5.1.10 y 5.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) |
| Ministros y Abogados integrantes | Ministros Sres. Patricio Valdés A., Guillermo Silva G., Rosa Maggi D y los abogados Sres. Víctor Vial del Río y R.L.Z |
| Palabras clave | Vicio del consentimiento, Dolo, Error Incidental, Casación Forma y Fondo, Error de Derecho |

Link: <https://app.vlex.com/vid/tapia-berrios-juan-luis-542235638>

Resumen

Se rechaza el recurso de casación en la forma por no configurarse la causal alegada y se rechaza el recurso de casación en el fondo de la sentencia recurrida, puesto que no ha incurrido en la errónea aplicación del derecho que se denuncia. La razón de aquello es que se desestima el hecho de que la culpa grave o lata equivale al dolo en cuanto el deudor, con tal falta de diligencia, pero la falta del cuidado extremo que dicho grado de culpa supone la no constituye el supuesto de hecho requerido para configurar el dolo como una maquinación fraudulenta destinada a obtener el consentimiento para la celebración de una convención.

Para ello se tuvo una especial consideración debido a que los compradores de las viviendas conocieron y visitaron las casas piloto, plenamente coincidentes con las que adquirieron, pudiendo observar en ella una superficie aprovechable que no cabe sino presumir, se adecuaba a sus expectativas y necesidades.

Hechos

Se establece una demanda por indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual en un juicio ordinario en contra de la inmobiliaria Caleuche Ltda. A fin de que se le declara que esta incurrió en una actuación dolosa, infringiendo la buena fe objetiva en las etapas previas a la celebración del contrato, con publicidad y por escrito, ofreciendo un inmueble de características diferentes al finalmente vendido que hizo inconveniente el precio pagado. Por ello se demanda, además, que se debe indemnizar por perjuicios sufridos por cada uno de los actores por infringir los deberes desinformación, a razón de ciento cincuenta unidades de fomento por concepto de daño emergente y seis millones de pesos por daño moral, más reajustes y costas.

La demanda se funda en que los actores son propietarios de los inmuebles adquiridos por la empresa demandada corresponden al modelo o tipo de casa "A", cuya superficie estaba construida en 103 metros cuadrados. Con todo, después de haber transcurridos uno o dos meses desde la entrega de las viviendas, los actores se percataron de que estas no tenían las dimensiones que se les había asegurado y que dichas viviendas tenían una superficie de 92,12 metros cuadrados.

La sociedad demandada señala que, en cuanto a la disconformidad entre la medición de las superficies construidas, la confusión se debe a que los segundos pisos de dichas viviendas caen dentro del concepto legal "planos Inclinaados", que reduce de 43 a 33.33 metros cuadrados de la superficie, al efectuarse el calculo de esta altura de 1.60mts del cielo.

Cuestión jurídica

Los sentenciadores resuelven:

- **Si da a lugar la casación forma y fondo, con los requisitos consagrados en el CPC.**
- **Si el hecho que se imputa adolece de culpa o dolo grave o error incidental.**
- **Si hay una mala interpretación de la UGUC.**
- **Sí da lugar la indemnización por dolo incidental o por incumplimiento contractual.**

Decisión del tribunal

1) Sobre la casación forma sobre la sentencia de segunda instancia (Primer a quinto considerando)

Se denuncia una falta de fundamentación por la existencia de considerandos contradictorios, a partir de que hay una discrepancia entre los cálculos en los considerandos de primera y de segunda instancia, en tanto, los considerandos de primera instancia plantean una fórmula de cálculo según el Art. 5.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, (de ahora en adelante OGUC) y los cálculos de segunda instancia se basan en que las viviendas ofrecida “tipo A” adquiridas por los actores de la demanda tenían 103 M2 edificados,

2) Sobre la casación fondo sobre la sentencia de segunda instancia (Sexto a vigesimocuarto considerando)

Considerando Octavo (...)

“Si el ardid o maniobra fraudulenta que supone el dolo no es obra de una de las partes o, aun siéndolo, la falsa representación de la realidad que con él se busca no inhibe de consentir en el contrato, aunque si hubiese sido conocido por la víctima ésta hubiera manifestado su aceptación en términos menos gravosos para ella. Este tipo de dolo, que la doctrina conoce con la denominación de incidental, da sólo derecho a indemnización de perjuicios, como lo señala el artículo 1458 del Código Civil, siendo del caso destacar que se produce o hace efectivo, por su misma naturaleza, en la etapa que precede a la de perfeccionamiento del contrato, que es la de formación del consentimiento”.

Sobre la buena fe en la celebración del contrato

Atendida la particular naturaleza de la relación obligacional que se crea en el contrato celebrado entre el constructor de la vivienda y el comprador de la misma, es indudable que la buena fe obligaba al primero a especificar con claridad y precisión la superficie de la vivienda vendida, desvaneciendo la posibilidad de equívocos como se observa en el caso sub lite, debiendo haber distinguido los metros construidos que resultan de la medición conforme a la normativa vigente y los metros adicionales que, no obstante ésta, resultan aprovechables, lo que no hizo.

Sobre esta base pudiera configurarse un incumplimiento de obligación que, según lo establece el artículo 1489 del Código Civil, autorizaría a la contraparte de la infractora en el contrato bilateral a perseverar en el contrato o demandar su resolución, en ambos casos con indemnización de perjuicios, sin necesidad de recurrir al dolo previsto en el artículo 1458 del mismo cuerpo legal, camino que indudablemente los demandantes no siguieron;

Considerando Decimotercero (...)

Así las cosas, hay dos acciones sustancialmente diferentes, como es la del dolo incidental, por una parte, con la que resultaría de la infracción de una obligación por una de las partes del contrato bilateral, se explican los errores de derecho que se denuncian en el recurso de casación en el fondo. Por ello, no se puede configurar el dolo incidental con sustento de una falta de diligencia o cuidado en el cumplimiento de una obligación, que los actores califican de una culpa grave, la clave, creen los sentenciadores de la corte suprema que es viable la indemnización de perjuicios en el incumplimiento del contrato, los demandantes no utilizan esta acción del derecho.

Considerando Decimocuarto (...)

Los sentenciadores revisores de la casación coinciden con los sentenciadores del segundo grado concluyeron que no existió dolo, para lo cual tuvieron consideración la circunstancia de que los compradores de verdad conocieron y visitaron las casas piloto, plenamente coincidentes con las que adquirieron, pudiendo observar en ella una superficie aprovechable que no cabe sino presumir que se adecuaba a sus expectativas y necesidades.

Considerando decimosexto (...)

En lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se establece que se entienden incorporadas al contrato las características que se indicaban para la vivienda en la publicidad con que la demandada las promocionó. En efecto, las consecuencias que se seguirían de tal argumento es que la demandada se hubiese encontrado contractualmente obligada a entregar una vivienda de 103 metros cuadrados, medidos de acuerdo con la normativa vigente, lo que pudiese haber justificado una demanda, no por dolo, sino por incumplimiento de lo pactado en un contrato bilateral, con asidero en el tantas veces citado artículo 1489 del Código Civil; o bien pudiese haberse dado la hipótesis prevista en el artículo 1814 inciso segundo del mismo cuerpo legal, que se pone en el caso que a la cosa vendida le falta una parte considerable, en la situación sub lite más de diez metros de superficie, que representan un porcentaje mayor al diez por ciento del total; camino que, asimismo, pudo haber seguido la demandante pero que, sin embargo, desechó.

Considerando decimoséptimo (...)

En efecto, la no aplicación del artículo 44 del Código Civil resulta del hecho de que la culpa grave o lata equivale al dolo cuando el deudor, con tal falta de diligencia, infringe la obligación que emana de un contrato, pero la falta de cuidado extremo que dicho grado de culpa supone no constituye el supuesto de hecho requerido para configurar el dolo como una maquinación fraudulenta destinada a obtener el consentimiento para la celebración de una convención, por lo que los sentenciadores de segundo grado se ajustaron a la ley cuando concluyen que en el caso de autos no resulta posible presumir la existencia de dolo, por lo que para afirmar su existencia se hace indispensable probarlo, lo que no ocurre en el caso sub judice, sin que se haya infringido, por ende, el artículo 19 del mismo cuerpo legal;

El supuesto dolo que se sustenta la acción entablada por los demandantes no se invocó como un vicio del consentimiento, ni al artículo 1458 de dicho cuerpo legal, pues la indemnización de perjuicios que el inciso segundo de dicho precepto supone dolo para inducir para contratar se ha comprobado fehacientemente.

Considerando vigesimocuarto (...)

Las consideraciones precedentes revelan que no existen en la sentencia recurrida los errores de derecho denunciados, por lo que el recurso de casación en el fondo deducido debe ser desestimado.