

Corte Apelaciones Santiago, 10 de Julio de 2014

H.R., A.J. y otros con Inmobiliaria Espadaña S.A

Rol N°	1187 - 2013
Recurso	Recurso de apelación y casación en la forma.
Resultado	Rechazadas.
Voces	Compraventa, vicio del consentimiento, error accidental, error esencial, acción de nulidad.
Normativa relevante	Arts.: 80 sptes 170 y 766, 768, 798 CPC / 1453, 1454 CC.
Espacio libre	

Resumen

Los demandantes alegan que en el año 2003 celebraron contratos de compraventa por un condominio no especificando que era público, se demanda nulidad e indemnización de perjuicios en primera instancia, la juez titular los rechazó. En segunda instancia se demanda recurso de casación y apelación por vicios del consentimiento, demandando error sustancial, la corte desestima que exista, pero estima que lo correcto hubiese sido error accidental debido a los tipos de errores, en este caso el error alegado no lo fue respecto del lugar donde se sitúan los inmuebles de los actores, sino al hecho de situarse en el condominio cerrado, esto conlleva a calificarse como error accidental. La corte se pronuncia sobre esto, pero tampoco se reúnen los requisitos para establecer algún tipo de vicio del consentimiento.

Los demandantes estiman que el fallo impugnado carece de consideraciones de hecho, se omitieron análisis considerativos, la corte desestimó, pues si se consideraron los presentados y necesarios. Tanto el recurso de casación y apelación fueron desestimados.

Hechos

En el año 2003 se celebraron numerosos contratos de promesa y compraventa con la inmobiliaria Espadaña S.A respecto de bienes raíces ubicados en el barrio La Hacienda, con fecha de 31 de diciembre de 2003 por escritura pública se celebra la compraventa por los recurrentes de un condominio, con la idea de que este era privado, cerrado, lo que ocurre es la omisión por parte de la Inmobiliaria Espadaña de que este es público, la avenida y los caminos interiores son un bien nacional de uso público. Por lo tanto los compradores no están conforme, demandan indemnización de perjuicios y nulidad relativa en primera instancia, lo cual fué rechazado por la señora juez titular ordenando que cada parte pague con sus costas. Inconformes las partes recurren a recurso de apelación y casación en la forma, invocando error sustancial y omisiones de prueba.

"Décimo Cuarto: Que en efecto, en el caso de la especie los actores han sostenido que por hechos imputables a la demandada inmobiliaria Espadaña S.A. incurrieron en una equivocada representación de la realidad, consistente en la percepción y convicción de que el barrio La Hacienda, condominio La Llavería, era un condominio permanentemente cerrado, con controles también permanentes de acceso, con áreas verdes interiores que serían de uso exclusivo de los vecinos copropietarios, en tanto bienes de dominio común, y con una calle (Avenida La Hacienda) que aparentemente era un camino ubicado dentro de un condominio cerrado, siendo que con posterioridad se enteran que es pública y que deberá abrirse al libre tránsito de personas y vehículos.

Tal aseveración se fundamenta, en parte, en que tanto en la escritura pública de Reglamento de Copropiedad del Condominio La Llavería de 31 de diciembre de 2003, otorgada en la Notaría del Notario Público señor E.A.C., como en el Plano 1514 de Copropiedad Inmobiliaria y en Plano 38.236-G de subdivisión y fusión del inmueble de propiedad de Inmobiliaria Espadaña S.A., no se indica que la Avenida Hacienda Macul es una vía estructurante del Condominio La Llavería, se omite precisar cuáles son los caminos interiores, no existe tampoco precisión alguna respecto de la vialidad pública y privada, no se indica con claridad que calle Avenida La Hacienda era y es un bien nacional de uso público, no se menciona (en el último de estos documentos) la palabra Avenida La Hacienda, ni se menciona que la franja corresponde a un camino público o a un bien nacional de uso público."

Con lo anterior, se interpuso recurso de apelación y casación en la forma en contra de la sentencia de primera instancia.

Cuestión jurídica

La corte decide si realmente existe error como vicio del consentimiento (1454 CC) haciendo una comparación con los tipos de errores y si es o no apelable la decisión de primera instancia incluyendo supuesta omisión de información y consideraciones de hecho.

Decisión

"Tercero: Que en cuanto al segundo motivo de casación invocado, consistente también en la causal del N° 5 del artículo 768, pero esta vez en relación al N° 6 del artículo 170, lo cierto es que ella se configura cuando lo que se omite en la sentencia es, como por lo demás lo indica la propia norma, la decisión del asunto controvertido, cuestión que no ocurre en el caso de autos, pues el fallo de primer grado se pronuncia respecto de todas las acciones hechas valer por los actores en sus respectivas demandas e igualmente de todas las excepciones opuestas por la sociedad demandada en su escrito de contestación.

La falta de pronunciamiento respecto de las objeciones documentales promovidas por las partes, por consiguiente, no configura la causal de casación mencionada, máxime si, en rigor, este defecto no ha tenido influencia alguna en lo dispositivo del fallo, pues de habérselas acogido o desestimado el pronunciamiento, en virtud de las consideraciones que se contienen en el fallo, habría sido el mismo..."

“Décimo Tercero: Que sin perjuicio de lo antes expuesto y si bien el error que se alegó fue aquel a que se ha hecho referencia en el motivo que antecede, lo cierto es que descartado el error sustancial es evidente que el que sufrieron los demandantes debe calificárselo, en el mejor de los casos, como error accidental, regulado en el inciso segundo del mismo precepto antes citado(...) la regla general es que el denominado error accidental no vicia el consentimiento sino cuando concurran copulativamente las dos circunstancias anotadas: que esa calidad de la cosa sobre la que se yerra haya sido el principal motivo que la parte que padece el error tuvo en consideración para celebrar el contrato y que este hecho haya sido conocido por su contraparte.
”

“Décimo Cuarto: (...) Ahora bien, los hechos anteriores no se los considera con la aptitud suficiente como para justificar la alegación de haberse incurrido en error, pues, además de no dar cuenta que para los actores haya sido el principal motivo para contratar el hecho de encontrarse las viviendas en un condominio cerrado y que este hecho haya sido conocido por la demandada Inmobiliaria Espadaña S.A. -que era lo que habría debido acreditarse para permitir apreciar la concurrencia de un error accidental susceptible de viciar el consentimiento.- (...).”

“Décimo Quinto: Que en consideración a todos los razonamientos antes expuestos es posible concluir, en primer término, que la calidad de la cosa materia del contrato sobre la que los actores afirmaron haber errado no era esencial, de manera tal que no se han configurado los presupuestos de hecho de la acción ejercida en las demandas, que aún en el evento de estimarse que error padecido lo fue respecto de una calidad accidental, tampoco se demostró aquello que exige la ley para que este tipo de error, que en principio no vicia el consentimiento, efectivamente lo afecte al punto de viciar, estos es, que esa calidad fue el principal motivo de los actores para contratar y que este hecho era conocido por la parte demandada.”

Ambas conclusiones conducen, necesariamente, al rechazo de las demandas de recurso de casación y apelación.