

Corte de Apelaciones de Santiago (CASA), 15 de mayo de 2016

Sociedad Estética Rena Limitada con Sociedad Del Parque S.A

Rol N°	1855-2016
Recurso	Recurso de apelación
Resultado	Acogido-Revoca
Voces	Contrato de compraventa.
Normativa relevante	19inc 1, 1437, 1445, 1545, 1682 del Código Civil y 98 del Código de Comercio, 764 y 767 del CPC
Cita Online	CL/JUR/4049/2016

Resumen

Se deduce recurso de apelación en contra de la sentencia del grado que rechaza la excepción de transacción y acoge la demanda de nulidad del contrato de arrendamiento, del análisis de lo expuesto, la Corte da lugar al recurso, revocando el fallo en alzada, acogiendo referida excepción, rechazando la demanda deducida, debido a que ha operado la ratificación tácita de la nulidad relativa, por vicio de error del consentimiento.

Hechos

Sociedad Del Parque tenía la calidad de cesionaria del contrato de arrendamiento que la Sociedad Fondos de Inversiones Privado Las Cumbres de Colón había celebrado con Cencosud Retail S.A respecto al local n° 14 que operaría un supermercado, cesión realizada el 18 de abril de 2012 por escritura pública de 20 de febrero de 2013 la sociedad Del Parque y Cencosud resciliaron el contrato de arrendamiento que habían celebrado anteriormente, en este contexto las sociedades Kennedy Arquitectos Ltda. y Centro médico y estética González y González Ltda. demandan a la sociedad Del Parque.

Los demandantes, en tanto, solicitan que se declare nulidad de sus respectivos contratos de arrendamiento con indemnización de perjuicios, alegando el error substancial como vicio del consentimiento en los términos del Art. 1454 del Código Civil, a partir de que las conversaciones y negociaciones entre las partes previas a la celebración de los contratos se les señalo en forma clara y expresa en el mismo centro comercial funcionaria un supermercado de grandes proporciones, habiendo sido ese el motivo que los indujo a contratar.

No obstante, la demandante con posterioridad a la presentación de la demanda de autos en la que alega la nulidad del contrato de arrendamiento reconoce, sin embargo, su validez a través de su representante legal al obligarse al pago de rentas de arrendamiento atrasadas y de la multa convenida, renunciando a cualquier acción tendiente a impugnar la validez del señalado contrato y a cualquiera otra acción derivada del mismo, desistiéndose de cualquier otra acción en curso, acuerdo cuyo términos configuran un contrato de transacción, en los términos del artículo 2446 del Código Civil-, por cuanto existió un acuerdo de voluntades manifestadas fuera

del presente juicio, pero con la finalidad de ponerle término.

Cuestión jurídica

El tribunal analiza si da lugar el recurso de apelación en contra de la sentencia del grado que rechaza la excepción de transacción y acoge la demanda de nulidad del contrato de arrendamiento, analizando cómo operó la ratificación tácita de la nulidad relativa por vicio de error del consentimiento.

Decisión

SÉPTIMO: Que el artículo 1684 del Código Civil dispone que la nulidad relativa puede sanearse por el lapso de tiempo o "por la ratificación de las partes"; agrega el artículo 1693 que la ratificación necesaria para sanear la nulidad cuando el vicio del contrato es susceptible de este remedio, puede ser expresa o tácita; por último, el artículo 1695 establece que la ratificación tácita es la ejecución voluntaria de la obligación contratada.

OCTAVO: Que es esta ratificación tácita de la nulidad relativa por vicio de error del consentimiento la que ha operado en este caso. En efecto, respecto de la demandante Kennedy Arquitectos Limitada, con fecha 24 de Junio de 2014, esto es, con posterioridad a la presentación de la demanda de autos en la que alega la nulidad del contrato de arrendamiento, reconoce sin embargo su validez a través de su representante legal al obligarse al pago de rentas de arrendamiento atrasadas y de la multa convenida, renunciando a cualquier acción tendiente a impugnar la validez del señalado contrato y a cualquiera otra acción derivada del mismo, y desistiéndose de cualquier otra acción en curso.

Esta clara y expresa manifestación de voluntad no significa sino la ratificación necesaria para sanear el vicio de nulidad que ha alegado en estos autos en los términos de las normas legales citadas precedentemente.

DÉCIMO: Que en relación a la demandante Centro Médico y de Estética González y González Limitada ocurre idéntica situación de saneamiento del vicio de nulidad alegado toda vez que en causa seguida ante otro tribunal en la que se le formuló el cobro de rentas de arrendamiento, dicha sociedad contestó la demanda sin alegar nulidad alguna del contrato sino estar al día en el pago de las rentas y gastos comunes, como consigna el fallo dictado en dicha causa, a la vez que acompañó 19 boletas de depósitos realizados en la cuenta corrientes de la arrendadora entre Septiembre de 2013 y Abril de 2014.

De este modo, se produjo la ratificación que sana el vicio de nulidad relativa que ha alegado en estos autos.

La actitud de ambas demandantes antes descrita contradice los fundamentos de la demanda presentada en esta causa.

UNDÉCIMO: Que debiendo desestimarse la demanda de nulidad por las razones expuestas precedentemente, se debe omitir la apreciación de la demás prueba rendida por las partes por resultar innecesario su análisis al resultar incompatible con los razonamientos anteriores de este fallo conforme a los cuales la acción de nulidad relativa e indemnización de perjuicios interpuestas deberán ser desestimadas.

