

Corte Suprema, 25 de mayo de 2015

Flores Cornejo, Mauricio Gustavo con Inversiones e Inmobiliaria Las Nieves S.A

Rol N°	24971 - 2014.
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado.
Voces	Formación del consentimiento, publicidad, oferta, compraventa de inmuebles, vicio, elemento esencial.
Normativa relevante	Artículos 98 y siguientes del Código de Comercio, en relación al 106; 1545 y 1546 del Código Civil, en relación al 1560 y 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; 1824, 1826, 1828 y 1833 del Código Civil, en relación al 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, 1568, 1569, 1547, 1548 y 1556 del Código Civil.
Espacio libre (depende de la coordinación)	

Resumen

El juzgado de letras acoge parcialmente la acción de indemnización de perjuicios impetrada por Flores Cornejo al alegar vicio del consentimiento por discrepancia entre el inmueble adquirido y la publicidad del mismo, pero la Corte de Apelaciones, revocando, la rechaza íntegramente. El actor recurre de casación en el fondo, sin embargo, tal recurso será desestimado por el Máximo Tribunal

Hechos

Mauricio Flores celebra junto a Inversiones e Inmobiliaria Las Nieves un contrato de compraventa por un inmueble de superficie de 111,29 metros cuadrados útiles, 14,29 metros cuadrados de terraza y 2,80 metros cuadrados de logia. Alega que el consentimiento para celebrar el contrato también considera la publicidad del departamento adquirido, siendo esta no concordante con el inmueble ya que este tiene una superficie inferior a lo publicitado, por lo que su consentimiento está viciado por un error en un elemento esencial de la venta, aun cuando el comprador firmo en la entrega el documento de satisfacción donde declara la conformidad total con el bien adquirido.

Cuestión jurídica

¿La presunta discordancia entre la publicidad y inmueble entregado el vicia la formación del consentimiento en el contrato de compraventa?

Decisión

“TERCERO: (...) ha sido la propia compradora quien reconoció que las condiciones de publicidad incorporadas al contrato en virtud de lo previsto en el artículo 18 de la Ley número diecinueve mil cuatrocientos setenta y dos son plenamente coincidentes con los bienes adquiridos, condiciones que además quedan posteriormente explicitadas y precisadas por el contrato de compraventa.”

“CUARTO: (...) Expresa su desacuerdo con la manera en que ha efectuado tal operación el tribunal de segunda instancia, ya que, en definitiva, lo que reprocha es que los jueces no hayan declarado que la demandada incurrió en un incumplimiento contractual al haberle entregado a la recurrente un inmueble de menores dimensiones y superficie que la ofertada, censurando el fallo en cuanto determinó, como supuesto fáctico, que la compraventa dio por cumplidas las condiciones ofrecidas en la publicidad;”

“SEXTO: (...) Luego, al no poder determinar, como hecho de la causa, que el inmueble adquirido por la actora presenta una superficie total de 118,71 metros cuadrados, en vez de los 128,38 metros cuadrados que se le habrían ofertado, resulta imposible analizar si los jueces infringieron los preceptos legales que menciona en libelo anulatorio, relativos a la formación de consentimiento en materia comercial, al contenido de las obligaciones asumidas en virtud del contrato de marras, a la fuerza obligatoria de lo acordado, al modo en que deben ejecutarse esos deberes contractuales y a las sanciones derivadas de la falta de cumplimiento de lo acordado”

“SÉPTIMO: Que con el mérito de lo recién expresado, el recurso de casación en el fondo que se viene analizando, por medio del cual la demandante pretendió restar validez a la sentencia de autos, atribuyéndole vicios de ilegalidad de carácter sustantivo, no puede prosperar y ha de ser desestimado.”

“Y de conformidad, además, a lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo deducido en lo principal de fojas 242, por el abogado señor Jaime del Pozo Lacalle, en representación de la parte demandante, contra la sentencia de diecinueve de agosto de dos mil catorce, escrita a fojas 237.”

Comentario