

## Corte Suprema, 23 de junio de 2008

*Jorge Hernán Díaz Mora con Inmobiliaria San Nicolás Ltda*

<b>Rol N°</b>	751 - 2007
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Acogido.
<b>Voces</b>	Promesa compraventa de bien Inmueble, Error Sustancial
<b>Normativa relevante</b>	Art. 1454, 1554, 1560 C.C
<b>Espacio libre (depende de la coordinación)</b>	

### Resumen

J.H.D.M demanda a Inmobiliaria San Nicolás Limitada por nulidad de contrato de promesa de compraventa debido a que adolece de un vicio de nulidad fundado en un error sustancial.

En primera instancia se acogió la demanda interpuesta, lo que fue revocado en el Tribunal de Alzada. Ante ello, la demandante recurrió de casación en el fondo, y la Corte Suprema acoge el recurso, ante el vicio alegado.

### Hechos

El 27 de diciembre de 2001 se celebró con la parte demandada un contrato de promesa de compraventa respecto del departamento N°16 ubicado en el primer piso y de la bodega N°16, además del derecho de uso y goce de los estacionamientos N°12 y 32 del condominio "Los Canelos" en Reñaca. Se pactó en la suma de 3.750,94 U.F, que serían pagados en dieciocho cuotas iguales de 24,60 U.F. Se acordó que el contrato prometido se celebraría dentro del plazo de dieciocho meses contados desde la fecha de la celebración de la promesa y que la entrega del inmueble se realizó el diecinueve de febrero del año dos mil dos. El inmueble en cuestión presenta un deterioro por humedad en el sector y desperfectos dentro del bien. Los cuales imposibilitan que pueda ser habitado.

### Cuestión jurídica

Debatir si la promesa de compraventa es susceptible a ser declarado nula en base a la existencia de un error sustancial la cual viciaría el consentimiento en este tipo de contrato.

## Decisión

“SEGUNDO: Que en razón de lo señalado, se encuentra establecida una situación de hecho que, desconocida por el demandante a la fecha en que suscribió el contrato de promesa de compraventa, conlleva a que su consentimiento se haya encontrado a esa época viciado por error sustancial respecto de la calidad esencial del objeto materia del contrato, cuya suscripción a su vez es objeto de la obligación contraída, tomando en cuenta lo que normalmente debe entenderse como atributos esenciales que otorgan a un bien sus características propias y que le permiten prestar la utilidad que se ha buscado al momento de contratar a su respecto, lo que en definitiva determina, además, que la obligación de hacer contraída, haya recaído en este caso sobre un contrato carente de causa”.

“DÉCIMO SÉPTIMO: Que la relación entre los artículos 1454, 1554 y 1682 inciso final del Código Civil, debió llevar a los magistrados de segunda instancia a su aplicación armónica y lógica, atendido el claro sentido de la ley y el tenor literal de las citadas normas, a la luz de lo dispuesto en los artículos 19 y siguientes del Código Civil. Tal errónea aplicación de la ley, por indebida omisión de las disposiciones legales antes referidas, ha tenido influencia sustancial en lo dispositivo del fallo, al rechazarse una demanda a la que debió darse lugar, por lo que corresponde acoger el recurso de casación interpuesto.”

Existió un voto disidente por parte del Ministro Sr Juica, quien estuvo por rechazar el recurso de casación en el fondo, argumentando entre otros aspectos:

“DÉCIMO SÉPTIMO: 5° (...)la sustancia o calidad del objeto, lógica y semánticamente se refiere a los contratos cuyo objeto consiste en una cosa material y por consiguiente, no se aplica a las obligaciones cuyo objeto no recae sobre una cosa material sino sobre la celebración de un contrato y concluye, que la humedad que se denuncia se refiere a una cosa material que no es objeto de la promesa y no al acto jurídico prometido que si lo es, para concluir que al no adolecer la promesa de ningún vicio, dicho contrato es válido;”

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto por los artículos 764, 767, 785 y 805 del Código de Procedimiento Civil, se acoge el recurso de casación de fondo.

## Comentario