

Corte de apelaciones de San Miguel, 17 de enero de 2017

(Rogelio Moya Vargas con Noelia Jara Valdés)

Rol N°	1598 - 2016
Recurso	Recurso de apelación
Resultado	Se revoca la pasada sentencia, y se declara la nulidad de los contratos
Normativa relevante	Artículo 101 del código de comercio, y artículo 1453 del código civil.
Ministros y Abogados integrantes	Ministra señora Cabello. Abogado integrante señor Diego Munita Luco.
Palabras clave	Consentimiento, vicio del consentimiento y error obstáculo.

Resumen

Se celebra un contrato de compraventa sobre un porcentaje de terreno del predio del demandante. Una vez hecho el contrato, se constata que el porcentaje vendido no es el acordado. El vendedor demanda la nulidad del contrato por error obstáculo.

Se acoge la demanda declarándose nulos los contratos señalados.

Hechos

Rogelio Moya Vargas vende a Noelia Jara Valdés un porcentaje de derechos sobre un predio.

Los derechos transferidos son sustancialmente menores a los que parecen en la venta, de esta forma la escritura hecha el 16 de mayo de 2013 da cuenta que vende el 17% de derechos sobre la parcela, y en la de 10 de abril de 2014 vende el 8,5%, cuando en realidad lo efectivamente vendido y en lo que llegaron a un acuerdo fue el 1,7%, en el primer caso, y un 0,8%, en el segundo caso. Que corresponden a 1200 metros cuadrados y 510 respectivamente.

Se agrega que al momento de la venta se habla, incluso ante notario, de 1500 metros, metraje correspondiente a los precios cobrados, y a la superficie ocupada efectivamente por la compradora. Que la demandada reconoció el error y acepto suscribir la escritura de rectificación, a los cual posteriormente se negó.

Cuestión jurídica

El conflicto jurídico a que debe avocarse el sentenciador es, determinar si la formación del consentimiento se vio viciado por el porcentaje que vendió Rogelio Moya a Noelia Jara en cuanto esto es, en la especie, lo único discutido.

Decisión del tribunal

1º) Que se pretende la nulidad de los contratos individualizados en la demanda y en el considerando primero de la sentencia que se revisa, por existir un vicio en el consentimiento al momento de su celebración, esto es un error en la cosa vendida, específicamente en el

porcentaje de los derechos que se transferían en la demanda, que son sustancialmente menores a los que aparecen en la venta.

2º) Que el actor manifiesta una equivocada creencia sobre un presupuesto esencial para la realización del acto, es decir un error de “hecho determinante para la celebración del contrato, vicio de voluntad que impide la formación del consentimiento o que lo vicia, produciendo en nuestra legislación la nulidad del acto o contrato”.

3º) Que no se discute la celebración del contrato o sus términos, salvo el porcentaje de derechos que vendió Rogelio Moya a Noelia Jara. En efecto, en la escritura de 16 de mayo de 2013 este vende el 17% de derechos sobre la parcela 273 del proyecto de parcelación del predio rustico denominado “Culiprán e Higuera Cuarta de la Hacienda Popeta” y, en la de 10 de abril que en el mismo predio y entre las mismas partes se vende y compra el 8,5%. Se afirma por el actor que lo que efectivamente se vendió y en lo que llegaron a acuerdo los contratantes fue, en el primer al 1,7% de derechos sobre la parcela, y en el segundo al 0,8%.

5º) Que corresponde al actor probar los hechos, de esta forma produjo prueba documental mencionando las escrituras que corroboran sus dichos, y las irregularidades descritas.

6º) Que el señor notario, Jaime Contreras Miranda, rindió prueba testimonial señalando que el señor Moya era consiente de los errores cometidos en los porcentajes transferidos, y se le señaló que estos podían ser rectificadas por otra escritura. Además, la señora Jara reconoció que el error en los porcentajes era importante.

7º) Que las escrituras mencionadas establecen que el demandante en los años 2013 y 2014 vendió sus derechos de predio, por distintos porcentajes. En ese contexto de transacciones, si bien la venta de hecha a la demandante excede por mucho los otros porcentajes vendidos, el precio pagado es similar a los otros contratos por menores precios.

9º) Que, de esta forma, aparece que en las escrituras de cesión de derechos se incurrió en un error al consignar los porcentajes que se cedían, vendían y transferían, en circunstancias en que la escritura del 16 de mayo debió corresponder a un 1,7% y en la escritura de 10 de abril de 2014 a un 8,5% en base al acuerdo de los contratantes.

10º) El error se establece porque el señor notario fue claro respecto a haber constatado el error.

13º) Que establecido el error en el porcentaje de la parcela que vendía y siendo este de gran envergadura, es un error esencial del objeto sobre el que versa el contrato porque la cantidad de metros que constituye la venta es muy superior a la que se creía vender, aceptándose la tesis del demandante de que se trata de un error sobre la identidad del objeto que se entendía vender. Situación prevista en el artículo 1453 del Código Civil como un vicio del consentimiento.

14º) Que existiendo un vicio del consentimiento en la celebración de los contratos de compraventa de derechos sobre el predio, se los declara nulos, debiendo las partes ser restituidas al estado anterior de su celebración.

15º) Que por estas consideraciones se revoca la sentencia de 27 de julio de 2016 y en su lugar se declara que se acoge la demanda, declarándose nulos los contratos señalados y ordenando cancelar las inscripciones.