



www.civil-mercantil.com

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 644/2014, de 12 de noviembre de 2014

Sala de lo Civil

Rec. n.º 2979/2012

SUMARIO:

Contrato de compraventa de finca. Error como vicio del consentimiento. Excusabilidad. Esencialidad. Impedimento urbanístico que acarrea anulabilidad del contrato. Diferencias entre anulabilidad y resolución de contrato. Para fundar el error como vicio de consentimiento, conforme al artículo 1.266 del Código civil que permiten la anulabilidad de un contrato, como prevé el artículo 1.300 del mismo cuerpo legal, es preciso, que el error no sea imputable al interesado, en el sentido de causado por él -o personas de su círculo jurídico- y que sea excusable, entendiéndose que no lo es cuando pudo ser evitado por el que lo padeció empleando una diligencia media o regular, requisito este que no consta expresamente en el Código Civil, pero lo viene exigiendo la jurisprudencia, si bien no se puede exigir una conducta previsoras en grado extremo. Por otro lado, se exige el presupuesto de esencialidad para estimar el presupuesto del error como vicios del consentimiento referida sobre la sustancia de la cosa o «sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubiesen dado motivo a celebrarlo». En este caso se considera esencial los impedimentos urbanísticos y administrativos de la finca adquirida lo que acarrea la anulabilidad. La resolución es la ineficacia sobrevenida con efecto retroactivo en virtud de una causa que no sea una invalidez inicial. Lo que se produce por una condición resolutoria o por un incumplimiento contractual que contempla el artículo 1.124 del Código civil. Por el contrario, se produce la anulabilidad, como en este caso, cuando el contrato adolece de uno de los vicios que lo pueden invalidar conforme dispone el artículo 1.300 del Código civil de los que, uno de ellos es el error, de acuerdo con los artículos 1.265 y 1.266.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 7.1, 1.124, 1.258, 1.265, 1.266, 1.300 y 1.303.

PONENTE:

Don Xavier O'Callaghan Muñoz.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a doce de Noviembre de dos mil catorce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los magistrados al margen indicados el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Málaga, como consecuencia de autos de juicio de juicio ordinario, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 8 de la misma ciudad cuyo recurso fue interpuesto por el procurador D. Antonio Ortega Fuentes, en nombre y representación de "EXCAVACIONES EL COPO, S.L."; la parte recurrida no ha comparecido ante esta Sala.



www.civil-mercantil.com

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

1.- El procurador D. Esteban Vives Gutiérrez, en nombre y representación de FRANCISCO RAMOS E HIJOS, S.L., interpuso demanda de juicio ordinario contra EXCAVACIONES EL COPO, S.L. y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dicte sentencia por la que se declare nulo el contrato firmado entre las partes por error en el consentimiento. Alegando alternativamente causa resolutoria de la relación contractual por incumplimiento consistente en no entregar la finca en las condiciones pactadas. En el acto de la audiencia previa especificó que ejercita la acción de resolución por entrega de cosa diferente a la contractual y subsidiariamente, nulidad por error en el consentimiento.

2.- La procuradora D^a Belén Ojeda Maubert, en nombre y representación de EXCAVACIONES EL COPO, S.L., contestó a la demanda, oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia desestimando la demanda íntegramente, con expresa imposición de las costas a la actora.

3.- Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. La Ilma Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Málaga, dictó sentencia en fecha 1 de julio de 2010, cuya parte dispositiva es como sigue: Que desestimando la demanda formulada por el procurador D. Esteban Vives Gutiérrez, en nombre y representación de FRANCISCO RAMOS E HIJOS, S.L. contra EXCAVACIONES EL COPO, S.L. debo absolver y absuelvo al demandado de las pretensiones deducidas en su contra. Sin hacer especial pronunciamiento en costas.

Segundo.

Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de FRANCISCO RAMOS E HIJOS, S.L., la Sección 4^a de la Audiencia Provincial de Málaga, dictó sentencia con fecha 29 de junio de 2012, cuya parte dispositiva es como sigue: ESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por el procurador de los Tribunales Sr. Vives Gutiérrez, en nombre y representación de Francisco Ramos e Hijos S.L. contra la sentencia dictada en fecha 1 de Julio de 2010 por el Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Málaga en el juicio ordinario nº 685/2009 del que este rollo dimana, y DESESTIMAR el recurso de apelación planteado por la representación procesal de Excavaciones el Copo, S.L. y en su lugar, REVOCÁNDOLA, debemos 1. Estimar íntegramente la demanda, y declaramos la nulidad por error en el objeto del contrato de 19 de enero de 2.005 y condenamos a la entidad demandada Excavaciones El COPO, S.L. a pagar a la actora 600.000 euros, más los intereses legales desde la interpelación judicial y al pago de las costas de instancia. 2. No se hace imposición de las costas del recurso que prospera, con devolución del depósito constituido para recurrir. 3.- Y con condena a la apelante Excavaciones El copo, S.L., por su recurso que se rechaza, con pérdida del depósito consignado.

Tercero.

1.- La procuradora D^a Belén Ojeda Maubert, en nombre y representación de EXCAVACIONES EL COPO, S.L., interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia,



www.civil-mercantil.com

con apoyo en los siguientes MOTIVOS DE CASACION POR INTERES CASACIONAL: PRIMERO .- Infracción de la sentencia recurrida de la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo recogida en las sentencias de 4 de noviembre de 1982 , 18 de febrero de 1994 y 17 de noviembre de 2006 relativas a los criterios para apreciar la excusabilidad del error en el consentimiento, como requisito esencial para considerarlo invalidante en la formación del contrato. SEGUNDO .- Infracción de la sentencia recurrida de la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo recogida en las sentencias de 12 de julio de 2002 y 4 de abril de 2000 sobre la necesidad de la concurrencia del requisito de la esencialidad del error para poder considerarlo invalidante en la formación del contrato. TERCERO .- Infracción de la sentencia recurrida de la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo recogida en las sentencias de 8 de noviembre de 2007 y 17 de noviembre de 2006 relativas a que los impedimentos urbanísticos y administrativos constituyen causa resolutoria, no de ineficacia o nulidad.

2.- Por Auto de fecha 2 de julio de 2013, se acordó admitir el recurso de casación y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

3 .- No habiéndose personado la parte recurrida y no habiéndose solicitado la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 29 de octubre de 2014, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Xavier O'Callaghan Muñoz ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

. 1.- El punto de partida del proceso que ahora se halla ante esta Sala en virtud de recurso de casación, es el contrato de compraventa del 19 enero 2005 por el que la entidad EXCAVACIONES EL COPO, S.L. (demandada en la instancia y recurrente en casación) vende a la sociedad FRANCISCO RAMOS E HIJOS, S.L. (demandante en la instancia) una determinada finca rústica "libre de otras cargas, gravámenes y limitaciones, según manifiesta la parte vendedora" (exposición I) por precio cierto, que se paga en el mismo acto (estipulación segunda), que asciende a 600.000 euros.

La sociedad compradora, en septiembre de 2008 tiene formal conocimiento de una sanción en expediente de infracciones 260/2003 impuesta por el Ayuntamiento a la sociedad vendedora, por movimiento de tierras, consistente en la restitución de los terrenos a su estado anterior, frente a lo que se presentaron recursos en 2007 sin que conste nada al respecto.

2 .- La entidad compradora FRANCISCO RAMOS E HIJOS, S.L. interpuso demanda interesando alternativamente, lo que en la audiencia previa concretó en subsidiariamente, acción de resolución del contrato por inhabilidad del objeto, aliud pro alio y acción de nulidad (rectius , anulabilidad) por error, como vicio del consentimiento excusable y esencial.

La sentencia del Juzgado de primera instancia nº 8 de Málaga, de 1 de junio de 2010 , desestimó la demanda,

"Al no entender acreditado que el incumplimiento contractual del demandado en orden a la obligación de entrega de la cosa vendida, constituía una auténtica entrega de objeto distintos, lo que se denomina aliud pro alio, no concurriendo los requisitos exigidos por la



www.civil-mercantil.com

jurisprudencia en el sentido de existir inhabilidad del objeto y la consiguiente insatisfacción del comprador".

Y, en cuanto a la anulabilidad por error:

"No concurren los requisitos exigidos para apreciar el error en el consentimiento originador de nulidad contractual. Ya que no entendemos que el hecho de que el actor no conociera la existencia del expediente administrativo no constituye un elemento esencial que afecte al fin del negocio en sí. Y por otra parte, al estarse tramitando en oficina pública, podría haber tenido el actor conocimiento del mismo si hubiera pedido información al correspondiente negociado del Ayuntamiento".

La sentencia de la Audiencia Provincial, Sección 4ª, de Málaga, de 29 junio 2012, en segunda instancia, revocó la anterior y, estimando la demanda, declaró la nulidad por error en el objeto del contrato y condenó a la sociedad vendedora a devolver a la demandante, compradora, la cantidad que había pagado como precio, con intereses y costas. Entendió, como síntesis:

"El vendedor litigante ha sido persistente en su situación de deslealtad al contrato celebrado con evidente dolo y la sala de apelación, con el mejor criterio de justicia, exacta aplicación de la normativa legal y observancia de la jurisprudencia ad hoc así lo aprecia, con anulación del contrato. Consecuencia directa de la anulabilidad, es de manera general es la que se concretan en el artículo 1303 del Código civil y que son que los contratantes, en principio, deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos y el precio con sus intereses."

3 .- La sociedad vendedora, EXCAVACIONES EL COPO, S.L. formuló contra la anterior sentencia el presente recurso de casación en tres motivos. El primero rechaza la excusabilidad del error en el consentimiento; el segundo, rechaza la esencialidad del mismo; el tercero mantiene que los impedimentos urbanísticos y administrativos constituyen causa resolutoria, no de ineficacia o nulidad.

Segundo.

1 .- El primero de los motivos del recurso de casación combate el presupuesto de excusabilidad que exige la jurisprudencia que cita, para fundar el error como vicio de consentimiento, conforme al artículo 1266 del Código civil que permiten su anulabilidad, como prevé el artículo 1300 del mismo cuerpo legal .

El motivo se desestima. Es cierta la doctrina jurisprudencial que expone en el desarrollo del motivo.

Como principio, la sentencia de 13 mayo 2009 advierte que "no exige expresamente el artículo 1266 del Código civil que aquél sea excusable, pero sí lo hace la jurisprudencia..." y la de 12 noviembre 2004, reiterada por la de 13 febrero 2007 precisan que "se ha de tratar de error excusable, es decir, aquel que no se puede atribuir a negligencia de la parte que lo alega....".

Tal como dice la reciente sentencia de 3 noviembre 2014 ,

" La sentencia núm. 1279/2006, de 11 diciembre , seguida por la núm. 695/2010, de 12 noviembre , sostiene que para que pueda operar el efecto invalidante del contrato es preciso, además, que el error no sea imputable al interesado, en el sentido de causado por él -o



www.civil-mercantil.com

personas de su círculo jurídico- y que sea excusable, entendiéndose que no lo es cuando pudo ser evitado por el que lo padeció empleando una diligencia media o regular, requisito éste que no consta expresamente en el Código Civil, pero lo viene exigiendo la jurisprudencia en sintonía con un elemental postulado de buena fe (artículos 7.1 y 1258 del Código Civil) a efectos de impedir que se proteja a quien no merece dicha protección por su conducta negligente (SSTs, 1ª, de 12 de julio de 2002 ; 24 de enero de 2003 ; 12 de noviembre y 12 de diciembre de 2004 ; 17 de febrero de 2005 ; y 17 de julio de 2006)."

Pero si bien es indudable esta doctrina, que se basa en los principios de responsabilidad y buena fe (sentencia de 13 mayo 2009), es lo cierto que no se da la inexcusabilidad en este caso, en que la parte demandante, compradora, advierte la sanción por carta certificada del Ayuntamiento en septiembre de 2008, más de dos años después del contrato, consecuencia de un expediente de infracciones iniciado en 2003, del que la vendedora, sociedad demandada, no le había hecho mención: conducta omisiva que podría ser considerada dolosa, pero no se ha planteado en el presente caso en las acciones ejercitadas. El dolo negativo, como omisión de informar de datos esenciales por una de las partes del contrato a la otra, lo han contemplado las sentencias de 11 diciembre 2006 , 11 junio 2007 , 26 marzo 2009 , 24 abril de 2009 , 5 mayo de 2009 , 5 marzo 2010 .

Y, tal como expone la sentencia de la Audiencia Provincial no se puede imputar al comprador falta de diligencia por no haber investigado y comprobado en el Ayuntamiento la existencia del expediente. Esta Sala ha mantenido en ocasiones semejantes que no se puede exigir a una parte una conducta previsoras en grado extremo, o, lo que es lo mismo, una investigación de antecedentes fácticos que, quizá -de existir y de ser comprobadas- le podrían perjudicar. Así, en otro ámbito, las sentencias de 12 junio 2003 y 3 marzo 2005 han declarado que no se puede exigir al tercero realizar una exhaustiva comprobación de datos en el Registro de la Propiedad, sino que basta la fiabilidad en el folio registral vigente y en la buena fe de la parte trasmisora.

Tanto más, cuanto en el presente caso, en el contrato de compraventa del 19 enero 2005 consta la manifestación de la sociedad vendedora de que, aparte de una hipoteca ya cancelada, la finca vendida está libre de otras cargas "y limitaciones" sin mención alguna del expediente sancionador.

2. - El segundo de los motivos del recurso alega la infracción de la jurisprudencia que, conforme al artículo 1266 del Código civil , exige el presupuesto de esencialidad para estimar el presupuesto del error como vicios del consentimiento.

Esencialidad que exige dicha norma concorra "sobre la sustancia de la cosa" o "sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubiesen dado motivo a celebrarlo" y que ha desarrollado la jurisprudencia en sentencias, entre otras, de 11 diciembre 2006 , 21 mayo 2007 y 12 noviembre 2010 .

En el presente caso, tanto la Audiencia Provincial como esta Sala entienden que se trata de un error esencial a la vista de la importancia intrínseca, indiscutible, de la carga que, como dice la sentencia recurrida:

"Carga que supone según resulta de la documental obrante consistente en el expediente del Ayuntamiento y resoluciones administrativas sancionadoras de gran entidad ante la obligación de restituir la legalidad urbanística reponiendo en la finca de litis 200 metros de carril y 50.000 metros cúbicos de tierra sustraídos a ésta".



www.civil-mercantil.com

3 .- El motivo tercero del recurso de casación se formula por infracción de la jurisprudencia que mantiene que los impedimentos urbanísticos y administrativos constituyen causa de resolución, no de anulabilidad.

La resolución es la ineficacia sobrevenida con efecto retroactivo en virtud de una causa que no sea una invalidez inicial. Lo que se produce por una condición resolutoria o por un incumplimiento contractual que contempla el artículo 1124 del Código civil . Por el contrario, se produce la anulabilidad cuando el contrato adolece de uno de los vicios que lo pueden invalidar conforme dispone el artículo 1300 del Código civil de los que, uno de ellos es el error, de acuerdo con los artículos 1265 y 1266.

En el presente caso, el error se basa en el expediente que existía ya en el momento de celebrarse el contrato, expediente que tenía por objeto una esencialidad y que posteriormente dio lugar a la sanción. No se trata de un incumplimiento ni aparece condición resolutoria alguna, sino que la parte contratante, compradora, compró ignorando -es decir, sufriendo el error de no conocer- el expediente que afectaba al propietario, que en este momento era él, como nuevo propietario.

Tercero.

1. - En consecuencia, se desestiman todos los motivos, por lo que se debe declarar no haber lugar al recurso de casación y confirmar la sentencia que estima íntegramente la demanda.

2 .- Por ello, procede la condena costas, que impone el artículo 398.1 su remisión al 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil . También procede acordar la pérdida del depósito constituido de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial , introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de Reforma de la Legislación Procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

Primero.

QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de "EXCAVACIONES EL COPO, S.L.", contra la sentencia dictada por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Málaga, en fecha 29 de junio de 2012 que SE CONFIRMA.

Segundo.

Se imponen a la expresada recurrente las costas del recurso de casación que desestimamos, así como la pérdida del depósito constituido.

Tercero.

Librese a la mencionada Audiencia certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.



www.civil-mercantil.com

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Antonio Salas Carceller.-Francisco Javier Arroyo Fiestas.- Eduardo Baena Ruiz.-Xavier O'Callaghan Muñoz .-Jose Luis Calvo Cabello.-Rubricados.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Xavier O'Callaghan Muñoz , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.