



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**TRIBUNAL SUPREMO**

*Sentencia 18/2016, de 2 de febrero de 2016*

*Sala de lo Civil*

*Rec. n.º 2784/2013*

**SUMARIO:**

**Obligaciones y contratos. Contrato de compraventa. Error de vicio. Error obstativo. Diferencias.** La esencia de la quaestio iuris es, determinar si en un contrato de compraventa de unas parcelas estamos en un error vicio, en cuyo caso la acción estaría caducada (art. 1.266 CC); o si se trata de error obstativo, que da lugar a la nulidad absoluta o, más precisa, inexistencia por falta de consentimiento. El error vicio aparece errónea la voluntad y en el error obstativo, lo erróneo es la declaración, divergente con la voluntad. En el primero se declara con una voluntad equivocada (viciada) y en el segundo se quiere una cosa y se declara otra, se declara lo que no se quiso. La persona demandante, compradora, declara comprar unas fincas determinadas, se le exhibe un plano catastral, recibe información de una entidad, y «pensó equivocadamente» que compraba unas parcelas que incluso visitó «motivo fundamental por el que prestó su consentimiento» (también hecho declarado probado); parcelas que estaban en determinado lugar, próximo a otras de su propiedad. Más tarde, celebrada la compraventa, comprueba que las parcelas compradas y pagadas e identificadas en el Registro de la Propiedad no se corresponden a las parcelas catastrales. La realidad del error obstativo es clara. Falta el verdadero consentimiento, elemento esencial del negocio jurídico (artículo 1.261 del Código civil) lo que da lugar a la inexistencia del mismo y, por ende, a la ausencia de la posibilidad de prescripción y de caducidad de la acción de su nulidad.

**PRECEPTOS:**

Código Civil, arts. 1.261, 1.265 y 1.266.

**PONENTE:**

*Don Xavier O'Callaghan Muñoz.*

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a dos de Febrero de dos mil dieciséis.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados el recurso por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Murcia (Sección 1.<sup>a</sup>), en el rollo de apelación n.º 238/2013 dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 553/2011 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Lorca; cuyo recurso fue interpuesto por el procurador Don Eduardo Codes Feijoo, en nombre y representación del Banco Santander S.A; siendo parte recurrida la procuradora Doña María Cristina Huertas Vega, en nombre y representación de Don Ambrosio

## ANTECEDENTES DE HECHO

### Primero.

La procuradora D<sup>a</sup> Nieves Cuartero Alonso en nombre y representación de D. Ambrosio interpuso demanda de juicio ordinario contra Banco de Santander Central Hispano, S.A. y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, suplicó al juzgado dicte sentencia por la que se declare:

«1.- La nulidad absoluta del contrato de compraventa celebrado entre las partes por existencia de error en el objeto.

2.- Declarada la nulidad se condene a la entidad demandada a la devolución del importe de la compraventa mas los daños y perjuicios generados al demandante de conformidad con los conceptos desglosados en el apartado séptimo de los hechos y que asciende la cantidad de ciento ochenta y cinco mil seiscientos setenta con seis euros (185.670,06 €) 3.- Se devuelva la titularidad de las fincas número NUM000 y NUM001 del Registro de la Propiedad número 1 de Lorca a la entidad demandada con expedición de los mandamientos oportunos».

### Segundo.

El procurador D. Agustín Aragón Villodre, en nombre y representación de Banco Santander, S.A., contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia

«Por la que desestimando totalmente la demanda interpuesta de contrario, imponiendo a la parte demandante las costas causadas por su temeridad y mala fe manifiesta, conforme al artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ».

### Tercero.

Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. El lltre. Sr. Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Lorca, dictó sentencia con fecha 22 de octubre de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«FALLO: Desestimo la demanda interpuesta por la procuradora Nieves Cuartero Alonso en representación de D. Ambrosio frente a Banco Santander Central Hispana S.A. y condeno al demandante a pagar las costas procesales».

### Cuarto.

Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de D. Ambrosio , la Sección 1.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Murcia, dictó sentencia con fecha 23 de septiembre de 2013 cuya parte dispositiva es como sigue:

«FALLAMOS : Estimando sustancialmente el recurso de apelación interpuesto por D. Ambrosio , a través de su representación procesal, contra la sentencia dictada en fecha



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

veintidós de octubre del año 2012 en el juicio ordinario seguido con el nº 553/2011, ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de Lorca , debemos REVOCAR la misma, dictando otra por la cual se estima sustancialmente la demanda y en consecuencia: a) Se declara la nulidad absoluta del contrato de compraventa celebrado entre las partes contendientes y formalizado en escritura de fecha treinta de junio del año 2005 sobre las fincas registrales NUM000 y NUM001 del Registro de la propiedad nº 1 de Lorca, volviendo la titularidad de dicha fincas a la demandada, debiendo expedirse los mandamientos oportunos al Registro de la Propiedad para que se proceda a ello. b) Se condena a la demandada, Banco de Santander S.A., a que abone a la actora, D. Ambrosio , la cantidad de ciento ochenta y cinco mil seiscientos setenta euros con seis céntimos (185.670,06 €), así como los intereses legales de dicha suma partir de la fecha de esta resolución c) Se imponen a la demandada las costas de instancia. d) No procede verificar expresa imposición en cuanto a las costas de esta alzada».

#### **Quinto.**

- El procurador D. José Augusto Hernández Foulquie, en nombre y representación de Banco Santander S.A , interpuso recursos por infracción procesal y de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes motivos por infracción procesal: ÚNICO.- Artículo 469. 1.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva previsto en el artículo 24 de la Constitución Española , por infracción del artículo 216 de la Ley de Enjuiciamiento Civil . Motivos de casación : ÚNICO.- Infracción de la fin jurisprudencial del tribunal supremo en la interpretación del artículo 1266. 1 del Código civil . Interés casacional por infracción de la doctrina jurisprudencial relativa al error como determinante de la nulidad de los contratos fijada en sentencia número 756/1996 de 28 septiembre y 478/2012 de 13 junio .

#### **Sexto.**

Por Auto de fecha 28 de enero de 2015, se acordó admitir los recursos por infracción procesal y de casación y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días. Evacuado el traslado conferido, la procuradora Doña María Cristina Huertas Vega, en nombre y representación de Don Ambrosio , presentó escrito de oposición a los recursos interpuestos.

#### **Séptimo.**

No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 12 de enero de 2016 , en que tuvo lugar.

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

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **Primero.**

1.- En fecha 30 junio 2005, elevado a escritura pública el 7 julio del mismo año, se celebró contrato de compraventa entre el BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO S.A. (demandado en la instancia y recurrente casación como BANCO DE SANTANDER, S.A.)



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

vendedora y don Ambrosio , comprador. El objeto de la compraventa, que plantea la quaestio iuris son las fincas registrales NUM000 y NUM001 del Registro de la Propiedad de Lorca que el comprador siempre creyó que estaban ubicadas junto a la sede de su empresa, sita en el polígono industrial de Lorca, que eran las fincas, parcelas catastrales NUM002 , NUM003 , NUM004 y NUM005 del polígono NUM006 , que resultaron ser de un tercero.

Por lo cual, dicho comprador formuló demanda interesando la nulidad del contrato por error en el objeto, con las consecuencias económicas de ello. La entidad bancaria demandada alegó que el objeto de la compraventa eran las fincas registrales NUM000 y NUM001 que efectivamente adquirió; que caso de error, habría sido excusable; que el vicio de error, su acción caduca a los cuatro años.

**2.-** La sentencia del Juzgado de 1ª Instancia n.º 3 de Lorca, de 22 octubre 2012 desestimó la demanda por entender, tras la exposición doctrinal y jurisprudencial y la referencia a la carga de la prueba, que se trataba de error vicio y que su acción había caducado por el transcurso de cuatro años.

Cuya sentencia fue apelada por la parte demandante y la sentencia de la Audiencia Provincial, Sección 1.ª, De Murcia, de 23 septiembre 2013 , la revocó por entender que se trataba de error obstativo, como «una clara divergencia entre la voluntad interna o real del comprador y la externa o declarada por el mismo», como expresa literalmente y añade que existe «una disconformidad entre el presupuesto del negocio considerado esencial por el comprador y el resultado que ofrece la realidad, afectando con ello a un elemento esencial del contrato cuál es el consentimiento, razón por la que el contrato es nulo de forma radical, inexistente, no rigiendo por consiguiente el plazo de caducidad»

**3.-** Frente a dicha sentencia, la entidad bancaria demandada ha formulado sendos recursos por infracción procesal y de casación, ambos con un motivo único cada uno.

El primero de ellos alega error patente, en relación con la valoración probatoria del informe de valoración de la Sociedad de tasación S.A..

El segundo, de casación, plantea la infracción del artículo 1266 del Código civil y de su doctrina jurisdiccional, por razón de que no se trata de un error obstativo, sino de error de vicio.

### **Segundo.**

**1.-** La esencia de la quaestio iuris es, pues, si se trata de error vicio, en cuyo caso la acción estaría caducada: posición de la parte demandada y de la sentencia de primera instancia; o si se trata de error obstativo, que da lugar a la nulidad absoluta o, más precisa, inexistencia por falta de consentimiento, posición de la parte demandante y de la sentencia de segunda instancia.

**2.-** Sobre el primero es elocuente la sentencia del 21 mayo 2007 :

«siendo el error vicio de la voluntad que da lugar a la formación de la misma sobre la base de una creencia inexacta y que precisa ser esencial (determinante de la voluntad declarada) e inexcusable (que no pudo ser evitado mediante una diligencia media) lo contempla el artículo 1266 y lo califica el 1265 del Código civil como vicios del consentimiento que da lugar a la anulabilidad del contrato regulada en los artículos 1300 y siguientes».

Y sobre el error obstativo, es clara la sentencia de 22 diciembre 1999 que expresa:



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

«...El error obstativo es un caso de falta de coincidencia entre voluntad y declaración, en el negocio jurídico, con la característica de que tal desacuerdo es inconsciente y, como consecuencia, excluye la voluntad interna real y hace que el negocio jurídico sea inexistente ...artículo 1266 se refiere al error vicio y aquí nos hallamos ante un error obstativo; el ámbito de esta norma lo concreta el artículo 1300: sólo se aplica al contrato que reúne todos los elementos (consentimiento, objeto y causa), es decir, a aquél en que ha habido error en la voluntad (error vicio) y no error en la declaración (error obstativo), aquél provoca la anulabilidad (por el vicio), éste la inexistencia (por la falta de uno de los elementos)».

### **Tercero.**

1.- El recurso por infracción procesal se funda en el artículo 469.1.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil por vulneración del derecho fundamental de la tutela judicial efectiva, consagrado en el artículo 24 de la Constitución Española por haberse dado error patente en la valoración del informe de valoración de la Sociedad de Tasación S.A. que, según el propio recurso, supuso la revocación de la sentencia de primera instancia.

No es así y el motivo se desestima. Las sentencias de 8 marzo 2013 , 16 marzo 2013 y 7 mayo 2013 han recordado que el recurso por infracción procesal no incluye como motivo la revisión de la valoración de la prueba, salvo el caso del error patente, que es la existencia perfectamente concretada de una equivocación clara, indiscutible y manifiesta y que aparece sin duda alguna, sin que quepa confundir con una valoración de la prueba practicada, de acuerdo con sus intereses, como si de una tercera instancia se tratara, lo que no cabe plantear en esta Sala: así, sentencias de 25 junio 2010 , 5 mayo 2011 , 4 abril 2012 , 6 mayo 2013 , 24 octubre 2014 .

No es el caso presente. El informe a que se refiere el motivo no ha sido determinante de la resolución de la Audiencia Provincial. Es cierto que en el comienzo de su fundamento primero escribe que la adquisición de las fincas se adquirió como «consecuencia de la información» pero no sólo la prueba se basa en este informe de la «Sociedad de Tasación, S.A.», sino que en este mismo fundamento, más adelante en el antepenúltimo párrafo se concreta al error obstativo y no se basa como determinante, en aquel informe.

Por tanto, el informe de la Sociedad Anónima lo tiene en cuenta la sentencia de la Audiencia Provincial y no es determinante de la resolución. Por ello, tampoco es relevante que el informe parcial o total sea anterior o posterior a la escritura de compraventa, siendo así que declara probada la actuación de la entidad bancaria («confianza depositada en la información facilitada por el vendedor», «datos suministrados equivocadamente»).

En definitiva, la valoración del informe de la «Sociedad de Tasación, S.A.» no es determinante y decisivo para la consideración que finalmente lleva a la sentencia recurrida a la estimación de la demanda, sino que es una más de las razones tenidas en cuenta por la misma.

2.- En consecuencia, se desestima este motivo y, por ende, el recurso por infracción procesal, con la consecuencia de la condena en costas a la sociedad bancaria recurrente y a la pérdida del depósito constituido.

### **Cuarto.**

1.- El recurso de casación, también con un solo motivo, entra en el fondo de derecho material y, formulado al amparo del artículo 1266. 1 del Código civil y de cierta doctrina



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

jurisprudencial, mantiene que se trata de un error vicio que, en consecuencia, tiene caducada la acción, tal como resolvió el Juzgado de 1ª Instancia.

Se ha expuesto con anterioridad la doctrina jurisprudencial sobre la distinción del error-vicio y el error-obstativo. Se puede precisar que en el error vicio aparece errónea la voluntad y en el error obstativo, lo erróneo es la declaración, divergente con la voluntad. En el primero se declara con una voluntad equivocada (viciada) y en el segundo se quiere una cosa y se declara otra, se declara lo que no se quiso.

Este es el caso presente, partiendo de los hechos probados. La persona demandante, compradora, declara comprar unas fincas, se le dice que son unas determinadas, se le exhibe un plano catastral, recibe información de una entidad, y como está probado «pensó equivocadamente» que compraba unas parcelas que incluso visitó «motivo fundamental por el que prestó su consentimiento» (también hecho declarado probado); parcelas que estaban en determinado lugar, próximo a otras de su propiedad.

Más tarde, celebrada la compraventa, comprueba que las parcelas compradas y pagadas e identificadas en el Registro de la Propiedad no se corresponden a las parcelas catastrales que pertenecen a un tercero. Lo cual no es otra cosa que declarar la compra de algo, pensando equivocadamente que se trataba de un terreno y no era éste sino otro distinto. La realidad del error obstativo es clara.

En el motivo de casación se citan como doctrina jurisprudencial dos sentencias de esta Sala. La de 28 septiembre 1996 trata de un error vicio consistente en su calificación urbanística pero no se trata de una declaración divergente de su voluntad, sino de una voluntad «viciada» por un error. La de 13 julio 2012 también califica el caso de error vicio «una vez examinados los hechos probados». Nada de ello coincide con el caso de autos, a la vista de los hechos probados en que la voluntad del demandante era una y la declaración (compra unas parcelas que ni quiere ni le interesan) fue otra. En definitiva, declaración distinta a la querida, «falta de coincidencia entre voluntad y declaración» dice la sentencia de 22 diciembre 1999 .

**2.-** La consecuencia de ello es que falta el verdadero consentimiento, elemento esencial del negocio jurídico ( artículo 1261 del Código civil ) lo que da lugar a la inexistencia del mismo y, por ende, a la ausencia de la posibilidad de prescripción y de caducidad, así lo dice expresamente la citada sentencia de 22 diciembre 1999 . Todo ello, atemperado por los principios de responsabilidad y confianza, y partiendo de que la discrepancia recaiga sobre un objeto esencial.

En el presente caso, ciertamente el comprador tuvo el error sobre la esencialidad del objeto (una finca por otra) y en la confianza en la parte vendedora (nunca se ha mencionado dolo) y sin falta alguna de su responsabilidad (que en nada faltó a la diligencia).

**3.-** Por todo ello, el recurso de casación debe ser desestimado, manteniendo la sentencia estimatoria de la demanda que ha dictado la Audiencia Provincial.

Y con la condena en cosas que impone el artículo 398. 1 en su remisión al 394. 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 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.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

### FALLAMOS

1. - Que debemos declarar y declaramos no haber lugar a los recursos por infracción procesal y de casación formulados por la representación procesal de Banco de Santander, S.A. contra la sentencia dictada por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Murcia, en fecha 23 de septiembre de 2013 .

2.- Se condena a dicha parte al pago de las costas causadas en estos recursos y a la pérdida del depósito constituido.

3. - Líbrese a la mencionada Audiencia certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollos de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Francisco Marin Castan.-Jose Antonio Seijas Quintana.-Antonio Salas Carceller.-Francisco Javier Arroyo Fiestas.-Eduardo Baena Ruiz.- Fernando Pantaleon Prieto.-Xavier O'Callaghan Muñoz.- 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 Letrado/a de la Administración de Justicia 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.