

Roj: STS 2130/2014  
Id Cendoj: 28079110012014100238  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 95/2012  
Nº de Resolución: 259/2014  
Procedimiento: Casación  
Ponente: XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ  
Tipo de Resolución: Sentencia

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a dieciséis de Mayo 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 Vizcaya como consecuencia de autos de juicio de juicio ordinario, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Bilbao, cuyo recurso fue preparado ante la mencionada Audiencia y en esta alzada se personaron en concepto de parte recurrente la Procuradora Dª ASCENSIÓN PELÁEZ DÍEZ en nombre y representación de Dª Juliana ; siendo parte recurrida el Procurador D. FRANCISCO ABAJO ABRIL, en nombre y representación de D. Carlos Manuel .

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO** .- **1.-** El procurador D. Pablo Bustamante Esparza, en nombre y representación de D. Carlos Manuel , interpuso demanda de juicio ordinario contra Dª Juliana y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al juzgado se dictara sentencia *1º.-Declarando resuelto el contrato de compraventa otorgado entre D. Carlos Manuel y Dª Juliana sobre local industrial en la calle Cervantes nº 51 edificio 11 planta 1º, Dpto. 4 B de Basauri, finca registral 20721 (Basauri). Tomo 1087, Libro 343 del Registro de la Propiedad nº 4 de Bilbao. 2º.- Condenando, en cualquier caso a la demandada a devolver al actor la cantidad de 156.007, 14 euros de precio más intereses menos frutos (rentas menos gastos) hasta el 30 de Junio de 2.009. 3º.- Más los intereses legales que se generen menos los frutos (alquileres menos gastos) desde la fecha de la interposición de la demanda. 4º.- Así como a pagar al demandante las costas del presente procedimiento.*

**2.-** La Procuradora Dª Mª Teresa Bajo Auz, en nombre y representación de Dª Juliana , 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 *1º) Se desestime íntegramente la demanda interpuesta por la parte actora, declarándose la plena validez del contrato de compraventa del local objeto del presente pleito, con expresa imposición de costas a la parte actora. 2º) Subsidiariamente y en el improbable caso de que se declare resuelto el contrato objeto del presente pleito, se condene a la parte actora a devolver el local a la demandada, y a ésta a devolver al actor el precio abonado por el local (152.944,18 euros) menos los gastos útiles que a continuación se indican los gastos que le generó la venta a la demandada (plusvalía: 238,43 euros) + lo que pagó la demandada en concepto de IRPF (714,79 euros) + los gastos registrales y fiscales por la cancelación de la inscripción de la compraventa objeto de resolución a favor del actor, que en este momento esta parte desconoce) para que de nuevo conste registralmente el local a favor de la demanda, es decir, con la resolución del contrato, debe producirse el reintegro de las partes a la situación patrimonial de las mismas anterior a la celebración del contrato, se ordene la cancelación de la inscripción registral del local objeto del presente pleito a nombre del actor, con expresa imposición de las costas a la parte 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 13 de Bilbao dictó sentencia en fecha 30 de junio de 2010 , cuya parte dispositiva es como sigue: *Que desestimando la demanda interpuesta por la representación de D. Carlos Manuel frente a Dª Juliana , debo absolver y absuelvo a la demandada de los pedimentos formulados de contrario, sin hacer expresa condena en costas*

**SEGUNDO** .- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de D. Carlos Manuel , la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Vizcaya, dictó sentencia con fecha 28 de junio de 2011 , cuya parte dispositiva es como sigue: *Que estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por D. Carlos Manuel contra Sentencia dictada por el Ilmo Sr. Magistrado Juez de 1ª Instancia nº 13 de los de Bilbao en autos de procedimiento ordinario nº 906/2009 de que el presente rollo dimana, debemos revocar y parcialmente revocamos la misma; con estimación parcial de la demanda interpuesta por dicho recurrente frente a Dª Juliana , debemos declarar y declaramos resuelto el contrato de compraventa otorgado entre las partes mediante escritura pública de fecha 1 de marzo de 2006, que tenía por objeto el local industrial sito en la C/ Cervantes nº 51, edificio 11, planta 1º, Dpto 4-B de Basauri; declarando al cancelación del asiento registral que dicha compraventa haya originado y la restitución por las partes de la cosa objeto del contrato y del precio, éste en cuantía de 152.944,18 euros; desestimando las restantes pretensiones de las partes. Sin dictar particular pronunciamiento en las costas de ambas instancias*

**TERCERO** .- 1.- La procuradora Dª Mª Teresa Bajo Auz, en nombre y representación de Dª Juliana interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes **MOTIVOS DE CASACION: PRIMERO** .- Infracción del artículo 1265 en relación con el artículo 1266 ambos del Código civil por aplicación indebida de los mismos. **SEGUNDO** .- Infracción del artículo 7.1º y del artículo 1258 ambos del Código civil por inaplicación de los mismos. **TERCERO** .- Infracción del principio general del derecho de que nadie puede ir válidamente contra sus propios actos y doctrina jurisprudencial que lo integra y desarrolla, por inaplicación de los mismos. **CUARTO** .- Infracción del artículo 1124 por aplicación indebida del mismo.

2.- Por Auto de fecha 18 de septiembre de 2012, se acordó admitir el recurso de casación interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

3 .- Evacuado el traslado conferido, el Procurador D. FRANCISCO ABAJO ABRIL, en nombre y representación de D. Carlos Manuel , presentó escrito de oposición al recurso interpuesto.

4.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 7 de mayo de 2014, en que tuvo lugar.

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

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO** .- Toda la cuestión jurídica que se plantea en el proceso que ahora se halla en casación gira alrededor del *error* como vicio de la voluntad, tal como dispone el artículo 1261.1º en relación con el 1265 y el 1300, todos del Código civil , que, debidamente interpretados y aplicados producen el efecto de la anulabilidad, es decir, la posibilidad del ejercicio de la acción de anulación, acción constitutiva cuya sentencia produce la anulación, con efecto retroactivo, *ex tunc* , debiendo restituirse las partes las prestaciones recibidas ( artículo 1303 del Código civil ).

Las partes contratantes celebraron el contrato de compraventa el 30 enero 2006 cuya parte vendedora era la demandada en la instancia y recurrente en casación doña Juliana y la compradora don Carlos Manuel , demandante en la instancia y parte recurrida en casación.

El objeto de este contrato de compraventa era un local comercial sito en Basauri con planta baja y además, una entreplanta la cual es una edificación fuera de ordenación urbana, lo que ignoraba el comprador y había sido ejecutada por el causante de la vendedora y ésta ignoraba también la calificación de ilegalidad.

En el documento privado de la compraventa (de 30 de enero de 2006) elevado el mismo día a escritura pública se hacía constar que el local vendido era:

*"con dos plantas, la de arriba es una mejora hecha en el año 1992 visada por la escuela de arquitecto de Bilbao, pero no está registrada"*

En la descripción del local en el Registro de la Propiedad se hace constar:

*"local en planta primera, que tiene una superficie..." sin referencia alguna a la entreplanta.*

Ante tal situación, el comprador formuló demanda en la que, basándose en el error, interesó que se declarara resuelto el contrato de compraventa y se le devolviera la cantidad que él había abonado.

La sentencia del Juzgado de 1ª instancia nº 13 de Bilbao de 13 junio 2010 desestimó la demanda por entender que no hubo *" conducta culposa por parte de la vendedora, no incurriendo, consecuentemente, en incumplimiento esencial deliberado..."* . Cuya sentencia fue revocada por la Audiencia Provincial, Sección 4ª,

de Vizcaya, de 28 junio 2011 que declaró hechos probados y, partiendo de la ilegalidad de la construcción de la entreplanta, destacó que no hay dolo, pero sí se da el error "*por el sencillo hecho de que tanto la vendedora como la compradora desconocían la situación urbanística del inmueble y fue vendido y adquirido como si se tratara de un inmueble cuya apariencia física o material se corresponde con su apariencia jurídica. Al extremo de que los tasadores, en quienes se supone una especial profesionalidad, erraron en el juicio y lo tasaron como si se tratara de un inmueble dentro de ordenación.*"

Por lo que concluye que procede declarar la resolución del contrato con sus efectos de restitución por las partes de la cosa y el precio. Contra esta sentencia se ha formulado el presente recurso de casación.

**SEGUNDO** .- Se deben señalar unas bases que son necesarias para confirmar la sentencia dictada por la Audiencia Provincial desestimando el recurso de casación.

En primer lugar, tal como declara dicha sentencia, ambos contratantes lo fueron de buena fe (segundo motivo de casación). Lo que significa que no hubo dolo, ni medió incumplimiento. Lo acreditado es que hubo error, como vicio del consentimiento.

En segundo lugar, el error produce la anulabilidad del contrato ( artículos 1265 y 1266 del Código civil : primer motivo de casación) no la resolución la cual se basa en el incumplimiento (artículo 1124, cuarto motivo de casación).

En tercer lugar, las consecuencias del incumplimiento que da lugar a la resolución es la ineficacia del contrato, con efecto retroactivo y lleva consigo el resarcimiento de daños ( artículo 1124) y la consecuencia del error es la ineficacia (nulidad lo denomina el Código civil y anulabilidad, doctrina y jurisprudencia) del contrato con la consecuencia de la restitución recíproca de las cosas materia del contrato (según ordena el artículo 1303).

En cuarto lugar, las consecuencias del error y de la resolución son equivalentes y aunque el comprador demandante haya pedido en su demanda la resolución con la consecuencia de restitución de las cosas, ello es equivalente a si hubiera pedido la anulación por error, con la misma consecuencia. En ambos supuestos lo que verdaderamente es objeto de la acción es la ineficacia del contrato con la consecuencia de la misma, que no es otra que la devolución de las prestaciones. La jurisprudencia ha reiterado que la ineficacia y los efectos que señala el artículo 1303 es aplicable a todo tipo, nulidad absoluta y nulidad relativa o anulabilidad, lo que coincide con los que señala el artículo 1124 de la resolución y que, en todo caso, su finalidad es "*conseguir que las partes afectadas vuelvan a tener la situación personal y patrimonial anterior al evento invalidados*", tal como dice la sentencia de 15 abril 2009 que cita otras muchas anteriores y reitera la de 5 marzo 2010.

**TERCERO** .- Yendo a los motivos del *recurso de casación* que ha interpuesto la parte demandada, vendedora en el contrato de compraventa, doña Juliana , el *primero* de ellos alega infracción de los artículos 1265 y 1266 del Código civil y se centra en la excusabilidad del error y mantiene que en el presente caso el error pudo ser evitado mediante una diligencia media, ya que la legislación urbanística goza de mecanismos de publicidad que podrían permitir al comprador demandante conocer la ilegalidad de la entreplanta o lo que es lo mismo, no se da protección a quien padece error *por su conducta negligente* , como dice la sentencia de 12 noviembre 2004 y añade la de 13 febrero 2007 que el carácter de inexcusable ha de ser apreciado *en atención a las circunstancias del caso* , lo que ratifica la de 13 mayo 2009. Si bien la exposición del motivo es acertado, no lo es en el caso presente, ya que no puede exigirse una conducta fuera de lo común a la persona que adquiere un local con unas características aparentes que nada indica sobre su ilegalidad, conducta fuera de lo común como sería la investigación jurídica y arquitectónica en una realidad de la vida que se halla dentro de la normalidad, tanto más cuanto se ha declarado la buena fe de la vendedora que distribuyó propaganda del local que incluía, como parte esencial, la entreplanta.

El *segundo* de los motivos del recurso de casación se refiere a la cuestión de la buena fe y alega la infracción de los artículos 7.1 y 1258 del Código civil . El motivo se desestima porque la sentencia de instancia declara probado, partiendo de que nadie lo discute, que la vendedora actuó de buena fe y se produjo error; dice así:

*Entendemos que en el supuesto sometido a nuestro enjuiciamiento no estamos en presencia de un caso de buena o mala fe; si existiera mala fe no hablaríamos error, sino de un dolo pues la vendedora dispondría a sabiendas de un bien que no reúne las condiciones que aparenta tener. Es un error por el sencillo hecho de que tanto la vendedora como la compradora desconocían la situación urbanística del inmueble vendido y adquirido como si se tratara de un inmueble cuya apariencia física o material corresponde con su apariencia*

*jurídica. Al extremo de que los tasadores, en quienes se supone una especial profesionalidad, erraron en el juicio y lo tasaron como si se tratara de un inmueble dentro de ordenación.*

No puede ahora discutirse la buena fe, que se ha probado y que nunca se ha planteado en las sentencias de instancia.

El *tercero* de los motivos del recurso se funda en la infracción del principio de que nadie puede ir contra sus propios actos. No se aprecia infracción de esta doctrina y se desestima el motivo, porque el posible retraso en la averiguación de la ilegalidad no puede ser considerado como actos propios, ya que éstos implican un *comportamiento jurídico... sin que sea dable defraudar la confianza que fundamentalmente se crea en los demás*, como dicen las sentencias del 9 mayo 2000 y 21 mayo 2001 ; o *actos idóneos para revelar una vinculación jurídica*, como precisa la sentencia de 22 octubre 2002 ; en todo caso, se asienta en el *principio de la buena fe* , como dicen las sentencias del 16 febrero 2005 y 16 de enero de 2006 , entre otras muchas, lo que en el motivo anterior se ha negado que se haya quebrantado. Lo que es claro es que el comprador no ha realizado *los actos concluyentes e indubitados* y asimismo, *actos inequívocos y definitivos* que exige la jurisprudencia para sustentar esta doctrina: sentencia de 1 de julio de 2011 que cita muchas anteriores.

El *cuarto* y último de los motivos del recurso mantiene la infracción del artículo 1124 del Código civil basándose en que no hubo incumplimiento contractual en la conducta de la recurrente, vendedora. Ciertamente, no hubo tal incumplimiento y no se aplicó el artículo 1124, sino los artículos 1266 y 1303. Ya se ha apuntado anteriormente que la terminología de la ineficacia del negocio jurídico es muy poco precisa, incluso en el propio Código civil . Lo que se produjo en el presente caso es error, que da lugar a la anulabilidad y restitución. El que se emplee en la sentencia la expresión de "resolución" es incorrecta, pero la equivalencia de los resultados entre la resolución (artículo 1124) y la anulabilidad (artículo 1303) coinciden en el presente caso y carece de trascendencia jurídica el empleo de otra palabra que tienen en común que ambas son especies de la ineficacia del contrato. Lo que es evidente y así lo ha expresado la jurisprudencia es que una imprecisión en la terminología -más en materia de ineficacia- no puede llevar a la desestimación de una demanda, lo que en el presente caso sería la estimación del recurso. Por tanto, al desestimar este motivo, como los anteriores, se confirma la sentencia recurrida bien entendido que la palabra "resuelto" (que se emplea en el suplico de la demanda) está dentro de la "ineficacia" siendo la especie y la terminología correcta la de "anulado".

**CUARTO** .- En materia de costas, debe aplicarse el artículo 398.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que, por su remisión al 394.1 impone la doctrina del vencimiento objetivo.

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 D<sup>a</sup> Juliana , contra la sentencia dictada por la Sección 4<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Vizcaya, en fecha 28 de junio de 2011 , que SE CONFIRMA.

**Segundo** .- Se condena al pago de las costas a la parte recurrente.

**Tercero**.- Líbrese a la mencionada Audiencia certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo 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.-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 Secretario de la misma, certifico.