



Roj: **STS 5713/2015** - ECLI: **ES:TS:2015:5713**

Id Cendoj: **28079110012015100731**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **30/12/2015**

Nº de Recurso: **2761/2013**

Nº de Resolución: **754/2015**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 14889/2013,**  
**STS 5713/2015**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a treinta de Diciembre de dos mil quince.

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 21ª de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio ordinario nº 1761/10, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 88 de Madrid; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de **don Darío y don Eduardo**, representados ante esta Sala por el Procurador de los Tribunales don Victorio Venturini Medina; siendo parte recurrida **doña Julieta**, representada por el Procurador de los Tribunales don Ignacio Melchor de Oruña.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio ordinario, promovidos a instancia de doña Julieta contra don Darío y don Eduardo .

**1.-** Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se "... dicte Sentencia por la que declare: a).- La nulidad, de la compraventa formalizada por escritura de fecha 8-3-2010, por existencia de vicio en el consentimiento de mi representada.- b).- La obligación de abonar a mi representada la cantidad de 258.000,00 € en concepto de precio abonado por la compraventa.- c).- La obligación de abonar a mi representada la cantidad de 21.090,26 € correspondiente a los gastos derivados de la citada compraventa.- d).- Subsidiariamente, y para el caso en que no se estime la pretensión principal, entendiéndose que el vicio no es de carácter invalidante, condene a los demandados a abonar a mi representada la cantidad de 166.400 €, (ciento sesenta y seis mil cuatrocientos euros), equivalente a la diferencia de precio existente entre el abonado (258.000...) (sic) y el real del bien según el informe pericial que se acompaña de 91.600,00 €.- e).- En cualquier acaso, se condene a los demandados a las costas causadas y que se causen en el presente procedimiento."

**2.-** Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que, "... dicte sentencia por la que declare no haber lugar a las pretensiones deducidas de contrario, tanto en su petición principal como la subsidiaria, imponiendo las costas a la demandante."

**3.-** Convocadas las partes a la audiencia previa, las pruebas propuestas y declaradas pertinentes fueron practicadas en el juicio, quedando los autos conclusos para sentencia.



4.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 26 de octubre de 2011 , cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que Desestimando Íntegramente la demanda interpuesta por el procurador D. Ignacio Melchor de Oruña en nombre y representación de Dña. Julieta contra D. Darío y D. Eduardo por el Procurador D. Victorio Venturini Medina, debo absolver y absuelvo a D. Darío y D. Eduardo de todos los pedimentos de la demanda. Se impone a la parte actora las costas causadas en el presente procedimiento."

**SEGUNDO.-** Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la parte recurrente, y sustanciada la alzada, la Sección 21ª de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 24 de septiembre de 2013 , cuyo Fallo es como sigue: " Que, estimando el recurso de apelación interpuesto por doña Julieta , debemos revocar y revocamos la sentencia dictada el día 26 de octubre de 2011 por la Magistrado titular del Juzgado de Primera Instancia número 88 de Madrid en el juicio ordinario número 1761/2010 del que la presente apelación dimana, y, en su lugar, estimando totalmente la demanda presentada por doña Julieta contra don Darío y don Eduardo debemos declarar y declaramos: 1º. La nulidad de la compraventa formalizada por escritura de fecha 8-3-2010, por existencia de vicio en el consentimiento de la compradora.- 2º. La obligación de abonar a la compradora la cantidad de 258.000 euros en concepto de precio abonado por la compradora.- 3º. La obligación de abonar a la compradora la cantidad de 21.090,26 euros correspondientes a los gastos derivados de la citada compraventa.- Las costas de la primera instancia deberán ser abonadas por cada parte las causadas a su instancia y las comunes por mitad.- Las costas ocasionadas en esta segunda instancia deberán ser abonadas por cada parte las causadas a su instancia y las comunes por mitad."

**TERCERO.-** El procurador don Victorio Venturini Medina, en nombre y representación de **don Darío y don Eduardo** , formalizó recurso de casación, fundado como motivo único en la infracción del artículo 19.2.a del Real Decreto Legislativo 2/2008 , en relación con los artículos 1261 , 1265 y 1266 del Código Civil .

**CUARTO.-** Por esta Sala se dictó auto de fecha 23 de septiembre de 2014 por el que se acordó la admisión del recurso y que se diera traslado del mismo a la parte recurrida, habiéndose opuesto a su estimación doña Julieta mediante escrito que presentó en su nombre el procurador don Ignacio Melchor de Oruña.

**QUINTO.-** No habiéndose solicitado la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 16 de diciembre de 2015, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Antonio Salas Carceller** ,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La demandante doña Julieta afirmaba en su demanda que el día 5 de febrero de 2010 compró mediante documento privado a los demandados don Darío y don Eduardo la vivienda situada en la calle RONDA000 , NUM000 , NUM001 .º NUM002 , de Madrid, que los vendedores habían adquirido por herencia de sus padres, fijándose como precio la cantidad de 258.000 euros y otorgándose la escritura pública de compraventa el día 8 de marzo siguiente. Poco después de adquirir la vivienda, el administrador de la comunidad de propietarios del edificio le comunicó que sobre la finca en la que estaba situada la vivienda existía un expediente de expropiación, al encontrarse fuera de ordenación de conformidad con el PGOU del Ayuntamiento de Madrid de 1997. La demandante se dirigió a los vendedores quienes alegaron que el expediente en cuestión estaba archivado; no obstante, por información obtenida del Ayuntamiento pudo saber que tal expediente estaba simplemente suspendido, pero no archivado. Por ello solicitó de los vendedores la resolución del contrato de compraventa, a lo que estos se negaron.

Como consecuencia de tal negativa, doña Julieta interpuso demanda contra los referidos vendedores solicitando: 1) La nulidad de la compraventa formalizada mediante escritura pública de fecha 8 de marzo de 2010, por vicio del consentimiento prestado por la demandante; 2) La obligación de los demandados de restituir la cantidad de 258.000 € pagados en concepto de precio; 3) La obligación de los demandados de satisfacerle la cantidad de 21.090,26 € correspondiente a los gastos satisfechos por la compraventa; y 4) Subsidiariamente, si se entendiere que el vicio no es invalidante, se condene a los demandados a satisfacerle la cantidad de 166.400 €, como diferencia a su favor entre el precio pactado y el real, según informe pericial.

Los demandados se opusieron a la demanda alegando que no había existido engaño u ocultación, pues la información que tenían del expediente era la suministrada por sus padres fallecidos, quienes les comunicaron que el expediente administrativo había sido archivado.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda con fundamento en que la actora, dos semanas después de la adquisición, tenía toda la información urbanística sobre la finca, que no había probado que los demandados conocieran la existencia del expediente de expropiación, así como que se habían vendido otras viviendas en el mismo edificio por precios similares. Entendió la Juez de Primera Instancia que no se había probado la existencia de error en el consentimiento y tampoco que no se pudiera dar un uso adecuado al



inmueble adquirido para el fin a que se destinaba. En cuanto a la acción ejercitada con carácter subsidiario, la desestimó igualmente por considerar no acreditada la disminución del valor alegada.

Recurrió la demandante en apelación y la Audiencia Provincial de Madrid (sección 21ª) dictó sentencia de fecha 24 de septiembre de 2013 por la que estimó el recurso de apelación declarando probado que la vivienda objeto de la compraventa estaba fuera del plan de ordenación urbana, al haber sido construida en zona verde según el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, por lo que debía ser objeto de expropiación, habiéndose iniciado el oportuno expediente administrativo con fecha 23 de noviembre de 2000 -suspendido temporalmente- y que la compradora ignoraba por completo esta situación, teniendo conocimiento los padres de los vendedores de que la vivienda estaba en zona verde y fuera del plan de ordenación. No consideró probado la Audiencia, sin embargo, que los vendedores también fueran conocedores de dicha situación. Argumentó la sentencia hoy recurrida que el artículo 62.1 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuyo texto refundido fue aprobado por RD 1346/1976, declaraba que el que enajenase edificios fuera de ordenación debía hacer constar expresamente esta calificación en el título de enajenación y que la infracción de dicha disposición facultaba al adquirente para la resolución del contrato en el plazo de un año o a exigir una indemnización por daños y perjuicios; disposición cuyo contenido venía siendo reiterado en los textos administrativos posteriores. Razonó en el sentido de que había existido un error en la prestación del consentimiento por parte de la compradora, la cual no pudo representarse que la vivienda que compraba, situada en pleno centro de Madrid, estuviera situada en zona verde y que, en caso de haberlo sabido, no la habría comprado. Consideró que se trataba de un error esencial y excusable, por lo que estimó íntegramente la demanda en cuanto a sus peticiones de carácter principal, sin condena en cuanto a las costas de ambas instancias.

Contra dicha sentencia recurren ahora en casación los demandados don Darío y don Eduardo .

**SEGUNDO.-** El único motivo del recurso cita como infringido el artículo 19.2.a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en relación con los artículos 1261, 1265 y 1266 del Código Civil y la jurisprudencia de esta Sala contenida en las sentencias de 17 de noviembre de 2006 y 8 de noviembre de 2007. Razona la parte recurrente que el error de la compradora no es excusable, pues actuando con una diligencia media podría haber tenido conocimiento de la situación urbanística del inmueble, ya que los planes de urbanismo de los ayuntamientos son públicos y todo ciudadano tiene acceso a ellos.

El artículo 19.2.a del Real Decreto Legislativo 2/2008, vigente en la fecha de la transmisión, disponía que en las enajenaciones de terrenos, debe hacerse constar en el correspondiente título *«la situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda»*, añadiendo el párrafo tercero de la norma que *«la infracción de cualquiera de las disposiciones del apartado anterior faculta al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de cuatro años y exigir la indemnización que proceda conforme a la legislación civil»*.

No obstante la claridad de dicha disposición, de la que se desprende la existencia del derecho a la "rescisión" contractual - cuyos efectos pretende la demandante mediante la pretensión de declaración de nulidad por vicio del consentimiento- la parte recurrente alega la infracción en el caso de dicha norma, en relación con los artículos 1261, 1265 y 1266 del Código Civil sobre el error invalidante en los negocios jurídicos y la jurisprudencia de esta Sala, concretada en las sentencias de 17 de noviembre de 2006 y 8 de noviembre de 2007.

Sin embargo, no cabe atribuir a la sentencia hoy recurrida la vulneración de tales preceptos ni de doctrina alguna contenida en las sentencias que se citan.

En cuanto a la primera -la de 17 de noviembre de 2006- se trata de un supuesto de hecho similar, pero con un enfoque jurídico bien distinto -diferente "causa petendi"- pues gira en torno a la aplicación de la norma comprendida en el artículo 1483 del Código Civil (saneamiento por vicios ocultos) y expresamente refiere dicha sentencia, para justificar la falta de tratamiento de vicios en el consentimiento, que *« en ningún caso se alegó error en la formación del contrato, ni, por tanto, se dedujo pretensión de anulación en base al error »*, lo que por el contrario sí sucede en el caso presente.

La segunda de las sentencias citadas -la de 8 de noviembre de 2007 - se refiere a la buena fe de la parte compradora, que niega en el caso, en cuanto estaba en situación de conocer las condiciones urbanísticas de los terrenos que adquiriría, afirmando que *« resulta inaplicable el artículo 62 del RD 1346/1976 en un supuesto en el que un comportamiento en buena fe, en cuanto supone un actuar diligente, hubiera permitido obtener con facilidad la información sobre la condición urbanística de las fincas que decía ignorar la entidad compradora »*.



*cuando, además, se le vendían como rústicas y a precio de rústicas, sin que hubiera especiales circunstancias que alteraran la situación y fueran conocidas por los compradores».*

En el caso presente ninguna imputación de ausencia de buena fe cabe hacer a la parte compradora, que adquiere en la confianza que le da la inscripción registral de la vivienda sin tacha alguna de la que pudiera deducir la existencia de falta de adecuación a la normativa urbanística; y si se afirma -como hace la recurrente- que la compradora pudo agotar su diligencia acudiendo al Ayuntamiento para informarse de cualquier posible problema de índole urbanística, mayores motivos para ello tenían los demandados que, en la contestación a la demanda, afirmaron que creían solucionado el expediente de expropiación desde el año 2003, según la información facilitada por sus padres fallecidos, por lo que reconocieron que sabían de su existencia, por lo que era a ellos, antes que a la compradora, a quienes en mayor medida correspondía agotar la diligencia en la comprobación de la solución del problema antes de efectuar la venta, como obligación genérica dimanante de lo dispuesto pro el artículo 1258 del Código Civil .

**TERCERO.**- Procede por ello la desestimación del presente recurso con imposición de costas a los recurrentes ( artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ) y pérdida del depósito constituido para su interposición.

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

### FALLAMOS

Que debemos **DECLARAR Y DECLARAMOS no haber lugar al recurso de casación** interpuesto por la representación procesal de **don Darío y don Eduardo** contra la sentencia de fecha 24 de septiembre de 2013 dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 21ª) en Rollo de Apelación nº 312/12 , dimanante de autos de juicio ordinario número 1761/10, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 88 de dicha ciudad, a instancia de doña Julieta contra los hoy recurrentes y en consecuencia:

- 1.- **Confirmamos** la sentencia recurrida.
- 2.- **Condenamos** a los recurrentes al pago de las costas causadas por su recurso y acordamos la pérdida del depósito constituido para su interposición.

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.- Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Antonio Salas Carceller** , 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.