



Roj: **STS 4286/2015** - ECLI: **ES:TS:2015:4286**

Id Cendoj: **28079110012015100562**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **29/09/2015**

Nº de Recurso: **1089/2013**

Nº de Resolución: **505/2015**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP CS 231/2013,**  
**STS 4286/2015**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintinueve de Septiembre de dos mil quince.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 626/2012 por la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Castellón de la Plana, Sección 3ª, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 1330/2010, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 5, cuyo recurso fue interpuesto ante la citada Audiencia por el procurador don Juan Borrell Espinosa en nombre y representación de doña Amparo y don Fructuoso, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación el procurador don Roberto Sastre Moyano en calidad de recurrente y la procuradora doña Sofía Álvarez Buylla-Martínez en nombre y representación de Habitat Vacances, S.L. y Habitat S.A, en calidad de recurrido.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La procuradora doña María Jesús Margarit Peláez, en nombre y representación de HABITAT, S.A. y HABITAT VACANCES, S.L. interpuso demanda de juicio ordinario, contra doña Amparo y don Fructuoso y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que: "... 1.- *La ineficacia por nulidad de la escritura pública de compraventa de participaciones sociales llevadas a cabo en la escritura pública otorgada ante la Notario de Castellón, doña María Lourdes Frías Llorens, el catorce de mayo de dos mil ocho, numero de protocolo 2.073, y en su consecuencia que las participaciones sociales compradas por nuestros principales sean devueltas a los codemandados mediante el instrumento público correspondiente en ejecución de la sentencia, y por los codemandados se proceda a reintegrar a los actores las cantidades que más abajo se suplican.*

2.- *Que consecuencia de la ineficacia por nulidad de la escritura pública otorgada ante la Notario de Castellón, doña María Lourdes Frías Llorens, de fecha y protocolo dicho anteriormente, los codemandados reintegren a nuestros principales:*

a).- *Por la codemandada Amparo, la cantidad de dos millones novecientos mil euros percibidos como parte del precio de la compraventa de participaciones, más la cantidad percibida en concepto de pago de intereses por aplazamiento de la deuda, (documentos números ocho,) en la cantidad de ochenta mil quinientos ochenta demanda euros (80.580 ?) según se expone en el extremo g) del hecho séptimo de esta demanda.*

b) *Por el codemandado Fructuoso, la cantidad de dos millones novecientos mil euros percibidos como parte del precio de la compraventa de participaciones sociales, más la cantidad de... que percibió en concepto de pago de interés por aplazamiento del pago de lo adeudado, según se expone en el extremo g) del hecho séptimo de esta demanda.*



3.- De forma solidaria o alternativamente, en su caso mancomunadamente la mitad cada uno de ellos, reintegren a los codemandantes.

a).- Que se reintegre a nuestros principales la cantidades pagados en concepto de amortización de préstamo en fecha catorce de mayo del dos mil nueve al Banco Pastor, como resulta expuesto a lo largo de la demanda y acreditado documentalmente.-

b).- Que se reintegre a nuestros principales lo por ello pagado en concepto de gastos notariales y de registro por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa de participaciones sociales, ya tantas veces citada, y su gastos de registro por importe de 97.493,54 euros (noventa y siete mil cuatrocientos noventa y tres euros con cincuenta y cuatro céntimos)

c).- Por los pagos efectuados por mis principales en nombre de FOMENTO VIVIENDA MEDITERRÁNEA S.L., para pagar a CONSTRUCCIONES BABILONI S.L., en la ejecución de obras que eran las proyectadas en el proyecto, declarado judicialmente nulo, la cantidad de 263.465,36 euros, que se explican y motivan en el extremo e) del hecho séptimo de esta demanda.-

B.- Que para el improbable supuesto de que no se entendiera que es estimación la acción de nulidad que se suplica al Juzgado, se tenga por suplicada el ejercicio de la acción rescisoria prevista en el código civil (artículo 1.294 ), y por ende con las consecuencias a tal acción inherentes y que son las que se dicen en los apartados del extremo anterior de este suplico".

**SEGUNDO** .- El procurador don Juan Borrell Espinosa, en nombre y representación de don Fructuoso , contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que: "...se desestimen íntegramente la totalidad de los "petitums" contenidos en la demanda deducida de adverso, y todo ello con expresa imposición de costas a la contraparte".

**TERCERO** .- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el ilmo. sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Castellón, dictó sentencia con fecha 12 de junio de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: "...Que desestimando como desestimo la demanda interpuesta por la procuradora de los tribunales doña María Jesús Margarit Pelaz, en representación de HÁBITAT, S.A. SUCURSAL EN ESPAÑA y HÁBITAT VACANCES, S.L., contra don Fructuoso y doña Amparo :

1) Absuelvo a los demandados de las pretensiones ejercitadas contra ellos.

2) Condeno a la parte demandante al pago de la costas procesales causadas".

**CUARTO** .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de HABITAT VACANCES, S.L., la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Castellón de la Plana, dictó sentencia con fecha 26 de febrero de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: "...Que estimando los recursos de apelación formulados por las entidades Habitat S.A. y Habitat Vacances S.L., contra la Sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez en comisión de servicios del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Castellón en fecha doce de junio de dos mil doce, en autos de Juicio Ordinario seguidos con el número 1330 de 2010, REVOCAMOS la resolución recurrida y estimamos la demanda interpuesta por Habitat S.A., sucursal en España, y por Habitat Vacances S.L., frente a doña Amparo y a don Fructuoso , declarando la nulidad de la escritura pública de compraventa de participaciones sociales, de fecha 14 de mayo de 2008, y en su consecuencia que las participaciones sociales se reintegren a los demandados, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y que por los demandados se proceda a reintegrar a los actores en las siguientes cantidades:

-Por la codemandada doña Amparo , la de dos millones novecientos mil euros (2.900.000 ?) percibidos como parte del precio de las participaciones sociales, más la cantidad de ochenta mil quinientos ochenta euros (80.580 ?), de interés de aplazamiento de la deuda.

-Por el codemandado don Fructuoso , la de dos millones novecientos mil euros (2.900.000 ?) percibidos como parte del precio de la participaciones sociales, más la cantidad de ochenta mil quinientos ochenta euros (80.580 ?), de interés de aplazamientos de la deuda.

-Además de forma mancomunada, la mitad cada uno, deberán abonar a los actores en la cantidad que por estos se acredite en ejecución de Sentencia mediante certificación bancaria de las cantidades abonadas en concepto de intereses por Habitat S.A. y por Habitat Vacances S.L., por la amortización de un préstamo suscrito con el Banco Pastor, en fecha 14 de mayo de 2009. Más la cantidad de noventa y siete mil cuatrocientos noventa y tres euros con cincuenta y cuatro céntimos (97.493,54 E), de gastos notariales y de registro y la de doscientas sesenta y tres mil cuatrocientos sesenta y Cinco con treinta y seis euros (263.465,36 ?), que se ha abonado por la ejecución de la obra a la mercantil Construcciones Babiloni S.L.



*Se imponen las costas de la primera instancia a la parte demandada y no realizamos expresa imposición de las costas de la alzada".*

Por Auto de fecha 28 de marzo de 2013, se aclaró la sentencia, cuya parte dispositiva dice: ". .. SE RECTIFICA la Sentencia núm. 91 de 2013 de fecha 16 de febrero de 2013 dictada en el presente Rollo de Apelación, modificando el fundamento de derecho tercero, folios 19, quedando redactado de la siguiente forma: "Dicha nulidad comporta, como se pide en la demanda, la restitución de las prestaciones de cada una de las partes, lo que supone que las participaciones sociales sean devueltas a los vendedores, y que estos devuelvan el precio abonado por su venta, más los intereses devengados por el aplazamiento de la deuda y que también mancomunadamente, por mitades, reintegren a los compradores el importe de los gastos de notario y de registro, más las cantidades que acrediten en ejecución de sentencia, mediante una certificación bancaria de las cantidades abonadas en concepto de principal e intereses por Habitat S.A. y por Habitat Vacances S.L., por la amortización de un préstamo suscrito con el Banco Pastor, en fecha 14 de mayo de 2009".

Y su fallo en el sentido que se interesa, quedando el fallo de la Sentencia redactado en los siguientes términos: "...Que estimando los recursos de apelación formulados Por las entidades Habitat S.A. y Habitat Vacances S.L., contra la Sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez en comisión de servicios del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Castellón en fecha doce de junio de dos mil doce, en autos de Juicio Ordinario seguidos con el número 1330 de 2010, REVOCAMOS la resolución recurrida y estimamos la demanda interpuesta por Habitat S.A., sucursal en España, y por Habitat Vacances S.L., frente a doña Amparo y a don Fructuoso, declarando la nulidad de la escritura pública de compraventa de participaciones sociales, de fecha 14 de mayo de 2008, y en su consecuencia que las participaciones sociales se reintegren a los demandados, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y que por los demandados se proceda a reintegrar a los actores en las siguientes cantidades:

-Por la codemandada doña Amparo, la de dos millones novecientos mil euros (2.900.000 ?) percibidos como parte del precio de las participaciones sociales, más la cantidad de ochenta mil quinientos ochenta euros (80.580 ?), de interés de aplazamiento de la deuda. Por el codemandado don Fructuoso, la de dos millones novecientos mil euros (2.900.000 ?) percibidos como parte del precio de las participaciones sociales, más la cantidad de ochenta mil quinientos ochenta euros (80.580 ?), de interés de aplazamiento de la deuda.

- Por el codemandado don Fructuoso, la de dos millones novecientos mil euros (2.900.000 ?) percibidos como parte del precio de las participaciones sociales, más la cantidad de ochenta mil quinientos ochenta euros (80.580 ?), de interés de aplazamiento de la deuda.

-Además de forma mancomunada, la mitad cada uno, deberán abonar a los actores en la cantidad que por estos se acredite en ejecución de Sentencia mediante certificación bancaria de las cantidades abonadas en concepto de principal e intereses por Habitat, S.A. y por Habitat Vacances S.L., por la amortización de un préstamo suscrito con el Banco Pastor, en fecha 14 de mayo de 2009. Más la cantidad de noventa y siete mil cuatrocientos noventa y tres con cincuenta y cuatro euros (97.493,54 ?), de gastos notariales y de registro y la de doscientas sesenta y tres mil cuatrocientos sesenta y cinco con treinta y seis euros (263.465,36 ?), que se ha abonado por la ejecución de la obra a la mercantil Construcciones Babiloni S.L.

*Se imponen las costas de la primera instancia a la parte demandada y no realizamos expresa imposición de las costas de la alzada".*

**QUINTO** .- Contra la expresada sentencia interpuso recurso de casación la representación procesal de doña Amparo y don Fructuoso con apoyo en los siguientes MOTIVOS:

Primero.- Artículo 477.1 LEC por infracción de los artículos 1261.1 °, 1266 y 1300 CC .

Segundo.- Infracción de los artículos 1260.1 °, 1269, 1270, par 1º y 1300 CC .

**SEXTO**.- Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 18 de noviembre de 2014 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días. Evacuado el traslado conferido, el procurador doña Sofía Álvarez Buylla-Martínez, en nombre y representación de Habitat Vacances, S.L. presentó escrito de impugnación al mismo.

**SÉPTIMO**.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 3 de septiembre del 2015, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Orduña Moreno**,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO



**PRIMERO.- 1.** El presente caso plantea, como cuestión de fondo, la necesaria delimitación entre el dolo y el error en la formación de la voluntad contractual.

**2.** El recurso de casación que se interpone trae causa de una acción de nulidad contractual por dolo y error en la formación del consentimiento de un contrato de compraventa de participaciones sociales, cuya finalidad era la adquisición de las parcelas para su posterior proceso de urbanización.

**3.** De los antecedentes del caso, conviene destacar los siguientes hechos y valoraciones.

A) A los efectos que aquí interesan, la relación contractual objeto de examen quedó reglamentada en el contrato de opción de compra que las partes suscribieron el 20 de agosto de 2007, con posterior elevación a escritura pública y con el siguiente tenor que merece destacarse en relación al expositivo de dicho contrato.

*"...OPCIÓN DE COMPRA*

*En Castellón, a 20 de agosto de dos mil siete.*

*EXPONEN:*

*I.- Que doña Amparo es dueña de TRES MIL QUINIENTAS participaciones sociales números NUM000 al NUM001 , ambos inclusive, que representan el 50% del Capital Social y don Fructuoso es dueño de TRES MIL QUINIENTAS participaciones sociales, números NUM002 al NUM003 , ambos inclusive, que representan el otro 50% del total de 7.000 participaciones del Capital Social de la mercantil FOMENTO VIVIENDA MEDITERRÁNEA, SL., constituida por tiempo indefinido en Castellón de la Plana, el día Treinta de Octubre de Dos mil uno, ante el Notario del Ilustre Colegio de Valencia, don Joaquín Serrano Yuste.*

*INSCRITA en el Registro Mercantil de esta provincia, al Tomo NUM004 , Libro NUM005 , Folio NUM006 , Sección 8, Hoja NUM007 , inscripción la, domiciliada en Castellón de la Plana, Plaza Huerto Sogueros, 5 1º, con C.I.F. B-12569570.*

*II.- Que sobre dichas participaciones no pesa carga ni gravamen alguno.*

*III.- Que la mercantil FOMENTO VIVIENDA MEDITERRÁNEA SL., es propietaria de la siguiente finca:*

*URBANA: Parcela en el término de Vinarós, partida Devesa o Cala, recayente a la Carretera Costa Norte. Comprensiva la finca matriz, de quince mil trescientos diecisiete metros cuadrados de superficie. Lindante: Norte, playa, mediante, calle Costa Mar; Sur, en parte Bernardino y en parte Clemente ; Este, playa, mediante calle Costa Norte y Bernardino ; y Oeste, Carretera Costa Norte, la cual ha sido objeto de reparcelación en desarrollo de la U.E.2 R-19, dando origen a las siguientes fincas registrales, propiedad de FOMENTO VIVIENDA MEDITERRÁNEA SL.:*

*1) Finca registral número 38.047, inscrita al Registro de la Propiedad de Vinaroz al Tomo 1930, Libro 625, Folio 63, Inscripción Primera. Con una superficie de 3.815 m2.*

*2) Finca registral número 38.048, inscrita al Registro de la Propiedad de Vinaroz al Tomo 1930, Libro 625, Folio 69, Inscripción Primera. Con una superficie de 2.582 m2.*

*3) Finca registral número 38.049, inscrita al Registro de la Propiedad de Vinaroz al Tomo 1930, Libro 625, Folio 73, Inscripción Primera. Con una superficie de 20 m2.*

*La última de las referidas fincas registrales se halla libre de toda carga o gravamen. Las fincas registrales números 38.047 y 38.048 se hallan gravadas por una hipoteca a favor del Banco Pastor, con un préstamo Hipotecario, constante Escritura Pública autorizada por el Sr. Notario de Castellón, don Joaquín Serrano Yuste, en fecha 2 de octubre de 2.003, con el número 5.514 del orden de su protocolo, constituido en origen sobre la finca matriz a que se ha hecho referencia y de la que derivan dos fincas indicadas. Dicho préstamo caduca el próximo día 2 de octubre, por lo que se faculta expresamente a la Parte Concedente para que, con la entidad que considere, negocie o prorrogue, en condiciones similares al préstamo de referencia, por otros seis meses adicionales.*

*Se acompaña como anexo copia de la escritura de constitución del referido préstamo hipotecario y del certificado bancario expresivo de las cantidades pendientes de amortización, así como el principal del mismo e intereses.*

*IV.- La Mercantil FOMENTO VIVIENDA MEDITERRÁNEA SL. instó en su día recurso contencioso-administrativo impugnando el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Vinaroz de fecha 14 de octubre de 2.003 que denegaba una primera propuesta de programación, (no así la actual, aprobada definitivamente), formulada por la entidad Fomento Vivienda Mediterránea SL., que ha dado origen a los autos de Recurso Contencioso-Administrativo número 411/04, seguidos ante la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del*



*Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en los que se solicita la anulación del acto impugnado y el reconocimiento del derecho a una indemnización por los daños y perjuicios causados.*

*V.- La Mercantil FOMENTO VIVIENDA MEDITERRÁNEA SL. suscribió en fecha 7 de julio de 2.004 Contrato Privado de Permuta de Bienes con D<sup>a</sup> Marisa propietaria de vivienda unifamiliar aislada, anexa a la nueva delimitación aprobada por el P.R.I.M de la UE-2 R.19, que a la fecha de hoy queda vencido, cuyos términos y condiciones son conocidos por las partes firmantes, quienes así lo declaran a los efectos oportunos que procedan en derecho. Documento que se adjunta.*

*VI.- En las parcelas que conforman la UE-2 R.19 de Vinarós propiedad de la sociedad mercantil FOMENTO VIVIENDA MEDITERRÁNEA SL., está previsto realizar un proyecto de 5 edificios con un total de 90 apartamentos y sus respectivos garajes".*

B) Con posterioridad, el 28 de noviembre de 2007, las partes suscribieron un anexo al contrato de opción de compra, también elevado a escritura pública, por el que se ampliaba el plazo del ejercicio de la opción y se incrementaba el precio de la misma. Finalmente, el 14 de marzo de 2008, fecha en la que vencía el nuevo plazo, las partes formalizaron en escritura pública el contrato de compraventa de participaciones sociales de la mercantil "Fomento Vivienda Mediterránea S.L.", de acuerdo a lo anteriormente reglamentado.

C) Con anterioridad a esta relación negocial, el 7 de julio de 2004, la parte vendedora había suscrito con doña Marisa un contrato de permuta de bienes respecto de una parcela ubicada en la unidad de ejecución del proyecto de urbanización objeto de la presente litis.

D) El incumplimiento del mismo por la citada mercantil derivó en que doña Marisa presentara, el 31 de enero de 2006, un recurso ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, contra la resolución del Conseller de Territorio y Vivienda por la que se aprobaba el Plan de Reforma Interior de Mejora de la UE.2.R.19 del PGOU del Ayuntamiento de Vinarós. La sentencia, dictada el 22 de diciembre de 2009, fue estimatoria del recurso y comportó la anulación de la resolución recurrida por ser contraria a derecho.

E) En el presente caso, ambas instancias consideran acreditado el dolo o engaño de la mercantil vendedora para inducir a la parte compradora a la formalización de los sucesivos contratos. Para la Audiencia, resulta también acreditado su carácter esencial respecto del objeto y de las condiciones que llevaron a celebrar el contrato de compraventa de participaciones sociales. Así, con relación al primer aspecto, se destaca que si bien es cierto que en el contrato de opción de compra se hizo referencia al anterior contrato de permuta, dicha referencia tuvo por objeto indicar el carácter vencido y sin efectos del mismo y su no afectación al proyecto de urbanización aprobado. Declaración que ambas instancias tachan de falsedad, pues la vendedora, a la fecha de la celebración del contrato, tuvo pleno conocimiento de la impugnación entablada. Hecho que ocultó deliberadamente a los compradores que por la naturaleza del procedimiento no tuvieron acceso, ni conocimiento del mismo. Con relación al carácter esencial del dolo o engaño se destaca que el error producido afecta tanto al objeto del contrato, pues las actuales condiciones del proyecto de urbanización resultan inviables tras la anulación operada, como al plano económico del mismo, dado el sobrecoste que representaría la inclusión futura de la parcela de la propiedad de la Sra. Marisa, tanto en relación a su compra, como a las necesarias obras de demolición de la edificación existente.

**4.** En síntesis, y conforme a los antecedentes señalados, ambas instancias, pese a la acreditación y calificación jurídica del dolo de la mercantil vendedora, entran a valorar el error en la formación de la voluntad contractual con desigual interpretación del alcance del mismo.

En este contexto, para la sentencia de primera instancia el error provocado por la vendedora no tuvo el carácter de esencial porque, aunque las fincas no reunían las condiciones que se les atribuían, la parte compradora mostró una clara pasividad en orden a intentar la subsanación del PRI impugnado o la presentación de otro nuevo; de forma que el ordenamiento jurídico no ampara a quien ha padecido el error, cuando no merece protección por su propia conducta negligente. Por lo que desestimó la demanda interpuesta, absolviendo a los demandados de las pretensiones ejercitadas contra ellos.

En cambio, para la sentencia de la Audiencia el error provocado por la vendedora fue un error propio o error vicio del consentimiento que debió ser calificado de esencial y de excusable para la parte compradora. Por lo que, estimando el recurso de apelación interpuesto, revocó la anterior resolución recurrida con estimación de la demanda interpuesta por los demandantes.

**Recurso de casación.**

**Acción de nulidad contractual.**

**Vicios del consentimiento. Diferenciación del dolo y del error vicio en la formación de voluntad.**

**Tratamiento jurídico diferenciado y doctrina jurisprudencial aplicable.**

**SEGUNDO.- 1.** La parte demandada, al amparo del ordinal segundo del artículo 477.2 LEC , interpone recurso de casación que articula en dos motivos.

*En el primer motivo* , denuncia que la sentencia infringe los artículos 1261.1 º, 1266 y 1300 del Código Civil y la jurisprudencia de esta Sala sobre el error en el consentimiento. En el motivo se cuestiona la excusabilidad del error apreciado por la sentencia para anular el contrato celebrado por las partes el 14 de mayo de 2008, tras una opción de compra posteriormente prorrogada. Aduce que en el previo contrato de opción se relacionaban todos los documentos técnicos con que contaba la empresa vendedora y recurrente, incluido el contrato de permuta con la Sra. Marisa que se hallaba vencido y que motivó la sentencia anulatoria del TSJ de Valencia, por las razones dadas por el Ayuntamiento de Vinaroz para excluir del plan parcial la parcela de aquella y que es contrario a las normas elementales de prudencia y diligencia que la empresa compradora, dedicada a la actividad inmobiliaria y que invirtió una gran cantidad de dinero en la compraventa, no se cuidara de acudir al Ayuntamiento de Vinaroz para comprobar la situación administrativa del proyecto y la existencia del recurso contencioso; teniendo en cuenta, además, que desde el contrato de opción de compra hasta la celebración de la compraventa pasaron más de siete meses.

*En el motivo segundo* , alega la vulneración de los artículos 1261.1 , 1266 y 1300 del Código Civil al estimar que la conducta de los vendedores no puede caracterizarse de dolosa pues el plan ya estaba autorizado y aprobado cuando se celebró la opción de compra y los vendedores pusieron a disposición de los compradores todo el expediente administrativo.

En el presente caso, por la fundamentación que a continuación se expone, los motivos planteados deben ser desestimados.

**2. Formación de la voluntad contractual. La debida diferenciación del tratamiento jurídico en las figuras del dolo y del error vicio .**

La fundamentación jurídica del presente caso parte, necesariamente, de las perspectivas analíticas y conceptuales que presentan el dolo y el denominado error vicio, en la formación de la voluntad contractual, para precisar el distinto tratamiento jurídico que hay que establecer respecto de uno y otro supuesto. De ahí que se proceda inicialmente a desarrollar esta fundamentación con relación a la desestimación del segundo motivo planteado.

En nuestro ordenamiento, el tratamiento jurídico del dolo contractual, conforme a la tipicidad legal que históricamente lo ha distinguido como vicio del consentimiento, cobra una clara especificidad en atención a su naturaleza de acto antijurídico, esto es, de conducta que infringe un deber jurídico y que resulta especialmente reprochable por vulnerar el principio de buena fe contractual que debe informar el curso de la formación del consentimiento contractual ( STS de 14 de enero de 2014, núm. 537/2013 ).

En este sentido, el error que produce o comporta el dolo queda también particularizado respecto de la noción general del error, pues es producto o consecuencia de una intención o propósito de engañar a la otra parte contratante y provocar, de este modo, una injusta vinculación obligacional que, por lo general, le será claramente perjudicial.

Esta nota de antijuridicidad que acompaña al dolo determina, a su vez, que la reacción del ordenamiento jurídico se centre en la protección del contratante engañado permitiendo, entre otras medidas de protección, la consecuente nulidad del contrato celebrado. En esta línea se desenvuelven también los principios de Derecho Europeo de Contratos (PECL), no sólo en la distinción del dolo como causa preeminente del vicio del consentimiento, sino también en la exclusión de la autonomía de la voluntad en orden a modular las consecuencias de la anulación, por error o información incorrecta, cuando dicha previsión resulte contraria a los postulados de buena fe y lealtad a la palabra dada; caso del dolo que nos ocupa.

De lo expuesto se desprende la conveniencia de diferenciar las figuras del dolo, propiamente dicho, y del error vicio en el curso de la formación del consentimiento contractual y, en consecuencia, la de sus respectivos regímenes jurídicos.

Así, en primer lugar, debe resaltarse que aunque el engaño, ínsito en el dolo, provoque necesariamente el error a la otra parte contratante, la reacción del ordenamiento jurídico se centra exclusivamente en la antijuridicidad de la conducta dolosa para determinar la nulidad del contrato celebrado. Consecuencia que solo puede quedar excepcionada bien cuando el dolo no revista carácter grave o esencial para con el objeto o las condiciones del contrato, o bien cuando haya sido empleado por ambos contratantes. ( Artículos 1269 y 1270 del Código Civil ).

En segundo lugar, y de acuerdo a lo anteriormente señalado, hay que precisar que una vez apreciado el dolo contractual no cabe, a su vez, apreciar el error vicio en el contrato como si se tratara de supuestos compatibles



y concurrentes. En efecto, la apreciación del dolo contractual determina por sí mismo, esto es, de un modo pleno, la nulidad del contrato celebrado; de forma que resulta improcedente entrar en el tratamiento jurídico que le es propio al error vicio, particularmente respecto a la valoración de la nota de excusabilidad del mismo. Nota que resulta lógica de acuerdo a la caracterización de este supuesto, en donde el error no es producto de un acto antijurídico de una de las partes, sino que puede obedecer a múltiples razones, entre otras, a deficiencias o ambigüedades de la negociación llevada a cabo, o ser incluso consecuencia de la culpa del mismo equivocado. De ahí, la necesaria valoración de las conductas de las partes en este supuesto.

3. En el presente caso, tal y como califican y constatan ambas instancias, el dolo contractual de la mercantil vendedora se presenta de forma inequívoca. Tomando cuerpo en el engaño, por omisión, consistente en no advertir, deliberadamente, a la parte compradora de la existencia de un hecho, la impugnación del proyecto de urbanización presentado como definitivo, cuyo resultado o desenlace afectaría a la esencia y condiciones del contrato que estaban celebrando, viciando el consentimiento de los compradores acerca de las circunstancias reales de lo que adquirirían.

4. Como se ha señalado, de acuerdo con la exposición sistemática de la fundamentación jurídica aplicable al presente caso, la desestimación del motivo primero del recurso interpuesto tiene su razón de ser en la debida diferenciación del tratamiento jurídico de las figuras analizadas. En este sentido, la constatación y consecuente calificación del dolo contractual hace improcedente que se entre en la valoración del supuesto del error vicio del contrato, pues el efecto de la nulidad del contrato ya se ha producido, de forma plena, con base al propio dolo contractual apreciado. De suerte, que no cabe alegar la posible culpabilidad o negligencia de la víctima del engaño en la respuesta al error provocado, sino solo su posible excepción por el carácter no esencial del mismo, o por el empleo del dolo por ambas partes contratantes.

**TERCERO.-** Desestimación del recurso y costas.

1. La desestimación de los motivos planteados comporta la desestimación del recurso de casación interpuesto.

2. Por aplicación del artículo 398.1 en relación con el artículo 394 LEC , procede imponer las costas del recurso a la parte recurrente.

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

## FALLAMOS

1. No ha lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de doña Amparo y don Fructuoso contra la sentencia dictada, con fecha de 26 de febrero de 2013 y aclarada por auto de 28 de marzo de 2013, por la Audiencia Provincial de Castellón, Sección 3ª, en el rollo de apelación nº 626/2012 .

2. No ha lugar a casar por los motivos fundamentados la sentencia recurrida, que resulta confirmada con este alcance.

3. Imponer las costas del recurso de casación a la parte recurrente.

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, Ignacio Sancho Gargallo, Francisco Javier Orduña Moreno, Rafael Saraza Jimena. Firmado y rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Javier Orduña Moreno** , 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.