

Roj: **STS 3899/2010 - ECLI:ES:TS:2010:3899**Id Cendoj: **28079110012010100467**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **08/07/2010**Nº de Recurso: **1348/2006**Nº de Resolución: **478/2010**Procedimiento: **CIVIL**Ponente: **XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ**Tipo de Resolución: **Sentencia**Resoluciones del caso: **SAP O 1175/2006,**
STS 3899/2010

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a ocho de Julio de dos mil diez.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados los recursos por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Oviedo, como consecuencia de autos de juicio ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Pola de Siero, cuyo recurso fue preparado ante la mencionada Audiencia y en esta alzada se personó el Procurador D. Nicolás Álvarez del Real en nombre y representación de D. Celestino , D Damaso y Dª Blanca ; siendo parte recurrida la procuradora de los Tribunales Dª Mª Soledad Castañeda González en nombre y representación de D. Marcial y Dª. Custodia

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- **1.-** La Procuradora Dª Mª Teresa Sánchez Ordoñez, en nombre y representación de D Damaso , Dª Blanca y D. Celestino , interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Marcial y Dª Custodia y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando se dictara sentencia por la que *estimándola íntegramente, se anule o resuelva el contrato de compraventa descrito en el expositivo primero de esta demanda, y se condene solidariamente a los demandados a reintegrar a mis representados el precio pagado, 237.399,78 euros, más los 6.479,27 pagados por impuesto y gastos notariales y registrales, así como a indemnizarles o reintegrarles en la cantidad de 33.325,48 euros por las obras y mejoras aplicadas al inmueble; subsidiariamente, que se acuerde la reducción del precio de la compraventa en el importe de 34.215 euros, cantidad a cuyo pago se condenará a los demandados solidariamente.*

2.- El Procurador D. Juan Junquera Quintana, en nombre y representación de D. Marcial y Dª Custodia , 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 desestime íntegramente la demanda planteada por los actores contra mis representados y los absuelva de las pretensiones contra ellos deducidas, todo ello con la expresa imposición y condena de las costas de este proceso a los demandantes.*

3.- Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. La lltre. Sra. Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Pola de Siero, dictó sentencia con fecha 14 de noviembre de 2005 , cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLO:** 1º.- *Con estimación de la demanda interpuesta por D. Damaso , Dª Blanca y D. Celestino , debo condenar y condeno a D. Marcial y Dª Custodia a abonar solidariamente a la parte actora la suma de TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS QUINCE EUROS (34.215 euros), más los intereses devengados al interés legal del dinero incrementado en dos puntos desde la notificación de la sentencia hasta su completo.* 2º.- *Todo ello con expresa imposición de las costas*



procesales causadas a la parte demandada. Se interesó aclaración por la parte demandante, que fue denegada por auto de 12 de mayo de 2006 .

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de la parte demandada, la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Oviedo, dictó sentencia con fecha 2 de mayo de 2006 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS: Estimar el recurso de apelación interpuesto por D. Marcial y Dª. Custodia contra la Sentencia dictada por la Sra. Juez de 1ª Instancia número 1 de Siero, con fecha 14 de Noviembre de 2005 , resolución que parcialmente revocamos en cuanto acogió la acción de saneamiento por vicios ocultos ejercitada por los demandantes D. Damaso , Dª Blanca y D. Celestino e impuso a la parte demandada y recurrente las costas procesales de primera instancia. Y con desestimación de la acción de saneamiento por vicios ocultos ejercitada, declaramos caducada dicha acción y confirmamos los restantes pronunciamientos de la Sentencia apelada; sin hacer expresa imposición de las costas procesales causadas en ambas instancias.* Se interesó aclaración por la parte demandante, que fue denegada por auto de 12 de mayo de 2006 .

TERCERO .- **1** .- La Procuradora Dª Marta García Sánchez, en nombre y representación de D. Celestino , D Damaso y Dª Blanca , interpuso recurso de casación y por infracción procesal contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes **MOTIVOS DEL RECURSO POR INFRACCION PROCESAL: PRIMERO** .- Al amparo del artículo 469 1.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, en relación con el 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. **SEGUNDO** .- Al amparo del artículo 469.1.2º por infracción del artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 319 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. y 326 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. **TERCERO** .- Al amparo del artículo 469.1.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción del artículo 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. **CUARTO** .- Al amparo del artículo 469.1.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción del artículo 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. **QUINTO** .- Al amparo del artículo 469.1.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil por vulneración de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución. **SEXTO** .- Al amparo del artículo 469.1.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso, cuales son los artículos 218.2, 319 y 326 y 207 de la Ley de Enjuiciamiento civil. **MOTIVOS DE CASACION** .- **UNICO** .- Al amparo del artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción de los artículos 1484, 1485, 1486 y 1490 del Código civil en relación con los artículos 1445 y siguientes.

2 .- Por Auto de fecha 25 de noviembre de 2008 , se acordó admitir los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

3.- Evacuado el traslado conferido, la Procuradora Dª Mª Soledad Castañeda González en nombre y representación de D. Marcial y Dª. Custodia , presentó escrito de impugnación al mismo.

4 .- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 29 de junio del 2010, en que tuvo lugar.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- Ejercitada una acción de nulidad o de resolución (sin especificar) de un contrato de compraventa, otorgado en escritura pública de fecha 23 de agosto de 2004 sobre una determinada finca en la que se halla una vivienda unifamiliar, con planta baja destinada a bar y planta primera destinada a vivienda, en Pola de Siero (Asturias), fue desestimada en la instancia, a lo que se aquietó la compradora, parte demandante en la instancia y ahora recurrente ante esta Sala. Subsidiariamente, se ejercitó la acción de saneamiento por vicios ocultos, conforme al artículo 1484 del Código civil , en su tipo de acción estimatoria o *quantum minoris* que prevé el artículo 1486, que fue estimada por la Juez de Primera Instancia de aquella población; apelada por la parte demandada, la vendedora y parte recurrida ante esta Sala, la sentencia de la Audiencia Provincial, Sección 4ª, de Oviedo, de 2 de mayo de 2006 , objeto de los presentes recursos, la revocó y declaró que tal acción estaba caducada por haber transcurrido el breve plazo de caducidad de seis meses que determina el artículo 1490 del Código civil.

Contra esta sentencia la parte demandante en la instancia ha formulado sendos recursos por infracción procesal y de casación.

SEGUNDO .- El recurso por infracción procesal contiene seis motivos, pero todos ellos plantean la misma cuestión que tiene que ser aceptada, pues la sentencia recurrida ha incurrido en un lamentable error, un clásico " error patente" que implica infracción del artículo 218.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil pues al motivar el fallo no se ha ajustado a las reglas de la lógica y de la razón.



Es el tema de la caducidad. El artículo 1490 del Código civil, como se ha apuntado, dispone que las acciones de saneamiento por vicios ocultos *se extinguen a los seis meses, contados desde la entrega de la cosa vendida* y se trata de un plazo de caducidad, como reiteradamente ha mantenido esta Sala en sentencias de 9 de noviembre de 1990, 6 de noviembre de 1995, 27 de noviembre de 1999 y 28 de septiembre de 2000, que implica la extinción del derecho que nace con un plazo de vida, derecho de duración limitada, que se extingue por el transcurso del plazo, sin necesidad de ningún otro requisito: así lo ha entendido la jurisprudencia desde la emblemática sentencia de 30 de abril de 1940 y que se ha reiterado en las de 12 de febrero de 1996, 12 de julio de 1997, 10 julio de 1999. Extinción automática, *ipso iure* y se ha dado en la doctrina una frase muy gráfica: *"el derecho, más que morir, no ha llegado a nacer"*.

El *dies a quo*, entrega de la cosa vendida, se produjo el día 23 de agosto de 2004, fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, tal como afirma, como probado, la sentencia de instancia: *"a partir de cuya fecha los vendedores entregaron efectivamente a los compradores el pleno dominio de la finca vendida"*. La demanda se presentó el 23 de febrero de 2005, dentro del plazo -exactamente, el último día- de seis meses, *"teniendo en cuenta que el referido plazo es un plazo civil, que no puede confundirse con un plazo procesal, no hay lugar a dudas que a tenor de lo dispuesto en el artículo 5 del Código civil y al tratarse de un plazo fijado por meses, el referido plazo ha de computarse de fecha a fecha y sin excluirse los días inhábiles"*, tal como dice literalmente la sentencia de esta Sala de 28 de septiembre de 2000.

La sentencia de la Audiencia Provincial objeto de este recurso declara la caducidad al afirmar que la demanda se presentó el día 28 de febrero de 2004; lo dice en estos términos:

"En consecuencia, puesto que la edificación objeto de la compraventa fue efectivamente entregada a los compradores demandantes el día 23 de agosto de 2004, fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, y la demanda no fue presentada hasta el día 28 de Febrero de 2005, cuando ya había transcurrido el plazo de caducidad previsto en el artículo 1490, y no fue interrumpido por alguno de los medios excepcionales autorizados por la jurisprudencia, debe concluirse que en el momento de presentación de la demanda la acción de saneamiento estaba caducada, lo que debe traducirse en su desestimación."

Lo cual es, como se ha apuntado, un *error patente*. La demanda se presentó el día 23 de febrero de 2005, como consta en la estampilla del Decanato de los Juzgados de Primera Instancia de Siero; otra estampilla señala que el día 28 se dio número de reparto (ambas obran al folio 1 de los autos de primera instancia). Más tarde se produce un error: en la diligencia de presentación de 2 de marzo 2005 se hace constar que el día 28 de febrero de 2005 se presentó la demanda, lo cual constituye un error (folio 55 de los autos) y se advierte por un escrito de la parte demandante (folios 57 y 59) que da lugar a la providencia (folio 60) de fecha 14 de marzo que explícitamente dice:

"de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 214,3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se rectifica el error advertido en la mencionada diligencia de presentación de 2 de marzo de 2005, en el sentido de que donde dice "para hacer constar que el día 28 de febrero de 2005, se ha presentado...", debe decir "para hacer constar que el día 23 de febrero de 2005 se ha presentado ..."

En definitiva, la demanda se presentó, tal como consta en los autos de primera instancia, el último día del plazo de caducidad que establece el mencionado artículo 1490 del Código civil, que fue el 23 de febrero de 2005. En consecuencia, se estima el motivo primero del recurso por infracción procesal y se anula la resolución recurrida, como dispone el artículo 476.2, tercer párrafo, sin que proceda la reposición de actuaciones, por razón de la disposición final decimosexta, regla 7ª, de la Ley de Enjuiciamiento Civil que ordena *dictar nueva sentencia, teniendo en cuenta, en su caso, lo que se hubiere alegado como fundamento del recurso de casación*.

TERCERO .- Asumiendo, pues, la instancia, teniendo en cuenta lo alegado en el recurso de casación, partiendo de los hechos que se han acreditado la instancia y que han sido declarados probados, se dan los presupuestos de la obligación del vendedor de saneamiento por vicios ocultos, que proclama el artículo 1484 del Código civil. En primer lugar, la verdadera existencia del vicio, como defecto no manifiesto y que no conocía la parte compradora; la presencia de un manantial subterráneo bajo el sótano o semisótano que provocó graves inundaciones, los cual es el hecho probado, en el que se hace especial hincapié en el desarrollo del recurso de casación. En segundo lugar, gravedad del vicio o defecto, que hagan la cosa impropia para su uso o disminuya de tal modo este uso que, de haberlo conocido el comprador, no la habría comprado o hubiera dado menos precio, sin llegar a producirse el caso de *aliud pro alio*, tal como se ha probado en autos, se ha especificado en el recurso de casación y se ha desarrollado en la jurisprudencia: sentencias de 20 de diciembre de 2000, 1 de julio de 2002, 22 de abril de 2004 y las de 29 de junio de 2005 y 17 de octubre de 2005 que dicen:

"Sistematizando la doctrina de los preceptos del Código Civil y la jurisprudencia relativos al saneamiento por vicios ocultos de la cosa vendida se pueden establecer estos principios: a) que el vicio consiste en una anomalía por la cual se distingue la cosa que lo padece de las de su misma especie y calidad; b) que es preciso que el vicio



sea anterior a la venta aunque su desarrollo sea posterior; c) que es preciso que el vicio no fuera conocido por el adquirente, ni conocible por la simple contemplación de la cosa teniendo en cuenta la preparación técnica del sujeto al efecto; d) que ha de ser de tal naturaleza que haga la cosa impropia para el uso a la que la destina o disminuya de tal modo ese uso, que de haberlo conocido el comprador no lo hubiera adquirido o habría dado menos precio, es decir, que no se trata de que sea inútil para todo uso, sino para aquél que motivo la adquisición, si nada se hubiere pactado sobre el destino, debiendo entenderse que la cosa fue comprada para aplicarla al uso mas conforme con su naturaleza y mas en armonía con la actividad a que se dedicaba el adquirente (Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de Enero de 1970)."

En tercer lugar la preexistencia del vicio, en el sentido de que existía ya en el tiempo de la perfección del contrato de compraventa, lo que también ha quedado acreditado en autos.

CUARTO .- Como consecuencia de todo lo anterior, procede estimar la demanda en el sentido de acoger la acción subsidiaria *quanti minoris* , que contempla el artículo 1486, primer párrafo, segundo inciso, del Código civil , como reducción del precio, pretensión de la parte compradora -en este caso, demandante en la instancia y recurrente ante esta Sala- de que se le reintegre la parte proporcional del precio que corresponde al valor del vicio.

Es decir, aceptar lo resuelto por la Juez de Primera Instancia que había estimado la acción *quanti minoris*.

En cuanto a las costas, las de primera instancia se imponen a la parte demandada, tal como había hecho dicha sentencia (artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Las de segunda instancia, que debería haber rechazado la apelación, se imponen a la parte apelada, que es la misma parte demandada (artículo 398.1). En las de los recursos ante esta Sala, no se hace condena a ninguno de los litigantes (artículo 398.2).

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

FALLAMOS

Primero .- QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS HABER LUGAR AL RECURSO POR INFRACCION PROCESAL interpuesto por la representación procesal de D. Celestino , D Damaso y Dª Blanca , contra la sentencia dictada por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Oviedo, en fecha 2 de mayo de 2006 , que SE ANULA.

Segundo .- En su lugar, se confirma y hace nuestra con todos sus pronunciamientos, la dictada por el Juzgado de 1ª Instancia número uno de Pola de Siero, el 14 de noviembre de 2005 , en autos de juicio ordinario 98/2005, estimatoria de la acción *quanti minoris* ejercitada en la demanda formulada por aquella parte recurrente.

Tercero .- Se condena la parte demandada en la instancia en las costas causadas en primera y segunda instancia. No se hace condena en las causadas en los recursos ante esta Sala.

Cuarto .- 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 .- **Xavier O'Callaghan Muñoz.**- **Jesus Corbal Fernandez.**- **Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.**- **Antonio Salas Carceller.**- **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.