



Roj: **STS 313/2020 - ECLI:ES:TS:2020:313**

Id Cendoj: **28079110012020100084**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **06/02/2020**

Nº de Recurso: **3285/2017**

Nº de Resolución: **88/2020**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Barcelona, núm. 12, 26-03-2014 ,  
SAP B 13661/2016,  
STS 313/2020,  
AATS 4159/2020**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 88/2020**

Fecha de sentencia: 06/02/2020

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 3285/2017

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 29/01/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Procedencia: Audiencia Provincial de Barcelona (13ª)

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: MHS

Nota:

CASACIÓN núm.: 3285/2017

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 88/2020**

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas



D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 6 de febrero de 2020.

Esta sala ha visto el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 13.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Barcelona, como consecuencia de autos de juicio ordinario n.º 1261/2013, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 12 de Barcelona; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de don Celso y doña Florencia, representados ante esta sala por la procuradora de los Tribunales doña Lucía Vázquez-Pimentel Sánchez, bajo la dirección letrada de don Marcos Galera López; siendo parte recurrida don Ernesto y doña María, representados por la Procuradora de los Tribunales doña María Teresa Aranda Vides, bajo la dirección letrada de doña Mayte Puell García.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.- 1.-** La representación procesal de don Luis Francisco y doña Rocío, interpuso demanda de juicio ordinario contra Bluegreen Village S.L., alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia en la que se declare:

"1º.- La nulidad del contrato de compraventa celebrado por la demandada como vendedora y los actores como compradores, de la finca señalada con el número NUM000 de la urbanización privada " DIRECCION000 " del municipio de Sant Vicenç de Montalt; mediante la escritura pública autorizada el 13 de octubre de 2009 por el notario de Mataró Don Alvar Josep Espinosa Brinkmann, por haber existido error sobre el contrato, el cual vició el consentimiento de los actores.

"2º.- Y en el supuesto que no se dé lugar a la anterior declaración de nulidad, que se declare la resolución del contrato de compraventa celebrado por la demandada como vendedora y los actores como compradores, de la finca señalada con el número NUM000 de la urbanización privada " DIRECCION000 " del municipio de Sant Vicenç de Montalt, mediante la escritura pública autorizada el 13 de octubre de 2009 por el notario de Mataró Don Alvar Josep Espinosa Brinkmann, por incumplimiento contractual de la demandada.

" Y en la que se condene a la demandada a pagar a los actores la cantidad total de 663.400 euros, en concepto de devolución del precio de la compraventa de la finca, más su impuesto sobre el valor añadido y más los intereses legales devengados por esta cantidad desde la interposición de la presente demanda.

"Y asimismo, se condene a la demandada a pagar las costas procesales causadas a los actores."

**1.-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 desestime íntegramente la demanda y absuelva de mi mandante de los pedimentos contenidos en la misma, con expresa imposición de costas a la actora"

**1.-3.-** Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas, la Ilma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 12 de Barcelona, dictó sentencia con fecha 26 de marzo de 2015, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Que estimando sustancialmente la demanda interpuesta por D. Luis Francisco y Dña. Rocío contra BLUEGREEN VILLAGE, S.L., DEBO DECLARAR Y DECLARO la nulidad del contrato de compraventa celebrado por la demandada como vendedora y por los actores como compradores de la finca sita en el n.º NUM000 de la urbanización privada " DIRECCION000 ", en Sant Vicenç de Montalt (Barcelona), mediante escritura pública autorizada el día 13 de octubre de 2009 por el Notario de Mataró D. Alvar Josep Espinosa Brinkmann, por haber existido error sobre el contrato, el cual vició el consentimiento de los actores, y, con restitución recíproca de las prestaciones, DEBO CONDENAR Y CONDENO a la demandada abonar a los actores la suma de 663.400 euros, más el IVA abonado por los actores, más los intereses legales desde la presentación de la demanda, debiendo los actores, por aplicación ope legis del art. 1303 CC, restituir la citada finca a la demandada, y con imposición a la demandada de las costas procesales causadas."

**SEGUNDO.-** Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la demandada y, sustanciada la alzada, la sección 13.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Barcelona dictó sentencia con fecha 30 de diciembre de 2016, cuyo Fallo es como sigue:



"DESESTIMANDO el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Bluegreen Village S.L. contra la sentencia de fecha 26 de marzo de 2014 dictada en el procedimiento ordinario núm. 1261/2013 del Juzgado de 1ª Instancia núm. 12 de Barcelona, Se Confirma dicha resolución en todos sus términos, con imposición de las costas de la segunda instancia a la recurrente."

**TERCERA.-** El procurador don Leopoldo Rodés Menéndez, en nombre y representación de Bluegreen Village S.L. interpuso recurso de casación por interés casacional fundado en los siguientes motivos:

- 1.- Por infracción del artículo 1266 del Código Civil.
- 2.- Por infracción del artículo 1266 del Código Civil.
- 3.- Por infracción de los artículos 1261, 1262 y 1300 del Código Civil.
- 4.- Por infracción del artículo 1303 del Código Civil, con carácter subsidiario.

**CUARTO.-** Se dictó auto de fecha 9 de octubre de 2019 por el que se acordó la admisión del recurso, así como dar traslado del mismo a la parte recurrida, don Luis Francisco y doña Rocío, que se opusieron a su estimación mediante escrito que presentó en su nombre el procurador don José Rafael Ros Fernández.

**QUINTO.-** No habiendo solicitado vista las partes, se señaló para votación y fallo el día 29 de enero de 2020, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Don Luis Francisco y doña Rocío, formularon demanda contra Bluegreen Village S.L. solicitando que se declarara: 1º) La nulidad del contrato de compraventa celebrado por la demandada como vendedora y por los actores como compradores de la finca sita en el n.º NUM000 de la urbanización privada " DIRECCION000 ", en Sant Vicenç de Montalt (Barcelona), mediante escritura pública autorizada el día 13 de octubre de 2009, por haber existido error que vició el consentimiento de los demandantes; 2º) Subsidiariamente, la resolución del citado contrato, por incumplimiento contractual de la demandada; 3º) La condena de la demandada a pagar a los demandantes la cantidad de 663.400 euros, en concepto de devolución del precio de compraventa, más su impuesto sobre el valor añadido y los intereses legales devengados por esa cantidad desde la interposición de la demanda, con imposición de costas a la demandada.

La demandada se opuso y, seguido el proceso, el Juzgado de Primera Instancia n.º 12 de Barcelona dictó sentencia por la que estimó la demanda apreciando la existencia de error esencial y excusable en el consentimiento prestado por los compradores, a partir de la información de la que disponían y en la creencia de que la demandada llevaría a cabo siempre la construcción de las casas en las parcelas que vendía y que serían respetados los parámetros urbanísticos que garantizaban que la casa a construir, en su caso, en la parcela n.º NUM001 no afectaría a las vistas al mar de su vivienda, como efectivamente sucedió debido a la elevación por los adquirentes de dicha parcela de una planta más de la prevista. En consecuencia declaró la nulidad del contrato con devolución de las prestaciones de ambas partes.

La demandada recurrió en apelación y la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13.ª) desestimó el recurso por entender que la información facilitada a los compradores les llevó a la creencia errónea de que en la parcela n.º NUM001 sólo se podía construir una edificación compuesta de sótano y planta que, por tanto, no podría obstaculizar las vistas de las que disponía la casa en el momento de su adquisición. Considera la Audiencia que la existencia de las vistas influyó de manera decisiva en la adquisición y ha de entenderse un elemento esencial de la compraventa, pues no resulta necesaria la existencia de estipulación expresa sobre la conservación de las vistas existentes para considerar que fue elemento esencial en la celebración del contrato.

La entidad demandada ha recurrido en casación la anterior sentencia.

**SEGUNDO.-** El primero de los motivos del recurso denuncia la vulneración de lo dispuesto por el artículo 1266 del Código Civil, en cuanto dispone que para que el error invalide el consentimiento ha de recaer sobre la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato, o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubieren dado motivo a celebrarlo. Viene a negar la parte recurrente el carácter esencial del error que se alega.

Sobre el error que los demandantes manifiestan haber sufrido, la sentencia recurrida afirma (fundamento primero A) que si bien

"se mantiene un resto de vistas sobre el mar desde algún punto de la vivienda y finca de los actores, es lo cierto que éstas en nada pueden ser equiparables ni a las vistas publicitadas (docs 14 a 19 de la demanda) ni a las existentes en el momento de la adquisición de la vivienda (casa muestra) por parte de los actores. De tal



manera que las vistas desde la finca que se mantienen en la actualidad no permiten de modo alguno mantener la afirmación de que "las vistas al mar son increíbles desde cualquier punto de la vivienda" ni respondería a la idea de "vivir en un mirador privado".

La esencialidad se refiere a la gravedad o trascendencia que todo error, por su carácter excepcional, ha de tener para que pueda ser tomado en consideración. Se pretende evitar que alguien quiera liberarse de la obligación contraída alegando la existencia de errores sin verdadera trascendencia en la prestación del consentimiento. Ha de evitarse cualquier planteamiento meramente subjetivista que tienda a hacer recaer la esencialidad del error en la percepción íntima y personal del que lo sufre. Es preciso tomar en consideración la importancia que hay que atribuir al error en función de ciertos elementos objetivamente mensurables. Esta interpretación objetivadora, que vincula la esencialidad al hecho de que las circunstancias que han impulsado a una de las partes (o a ambas) a contratar estén presentes en el contrato, no exige necesariamente que se expresen materialmente en el mismo cuando de las circunstancias de toda índole que concurren en el negocio deba entenderse que fueron tenidas en cuenta como determinantes en la formación de la voluntad que da lugar al consentimiento. Así, la sentencia núm. 726/2000, de 17 julio, hace referencia al "carácter de cualidad relevante, de importancia decisiva, auténtica base y finalidad del negocio", mientras que otras se refieren a la circunstancia "que de manera primordial y básica motivó la celebración del negocio atendida la finalidad de éste" (entre otras muchas, las sentencias núm. 745/2002, de 12 julio, y 43/2003, de 24 enero).

Pues bien, las circunstancias concurrentes en este caso ponen de manifiesto -como acertadamente refleja la sentencia recurrida- que los compradores no habrían celebrado el contrato de haber conocido la notoria privación de vistas al mar que se podía producir con posterioridad o, al menos, no lo habrían celebrado en los términos en que lo hicieron, por lo que ha de estimarse concurrente el requisito de la esencialidad del error y el motivo ha de ser desestimado. En todo caso, el carácter esencial del error resulta evidente si se tiene en cuenta el lugar en que se encuentra la vivienda -frente al mar- y la expectativa fundada de que las vistas iniciales se mantendrían en el tiempo, pudiéndose disfrutar "desde cualquier punto de la vivienda". Se trata de un elemento fundamental a tener en cuenta a la hora de adquirir la vivienda, cuya consideración en el momento de la compra resultó errónea para los adquirentes lo que, sin duda, fue determinante para la celebración del contrato.

**TERCERO.**- El motivo segundo del recurso se refiere igualmente al infracción del artículo 1266 del Código Civil, ahora desde la perspectiva de la excusabilidad del error alegado.

La sentencia recurrida fundamenta razonablemente no sólo la existencia del error sino también la provocación del mismo por la propia vendedora al publicitar la vivienda que fue vendida a los demandantes. Así, bajo el título "Vivir en un mirador privado", se describía de la siguiente forma:

"Esta vivienda aislada de obra nueva se encuentra ubicada dentro de un recinto privado, lo cual nos permite vivir con total independencia, pero con las comodidades de una zona comunitaria. Cuenta con vigilancia y servicio de portero durante todo el año. Sus vistas al mar son increíbles desde cualquier punto de la vivienda. En la planta baja encontramos 2 habitaciones con baño completo y la planta superior la ocupa sólo una gran suite con vestidor y salida a una agradable terraza. Garaje privado. El recinto comunitario cuenta con club social, piscina y pista de pádel".

El artículo 3 del RD 515/1989, de 21 de abril, bajo el epígrafe "Objetividad de la oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas", dispone: 1. La oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se hará de manera que no induzca ni pueda inducir a error a sus destinatarios, de modo tal que afecte a su comportamiento económico, y no silenciará datos fundamentales de los objetos de la misma. 2. Los datos, características y condiciones relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago que se incluyan en la oferta, promoción y publicidad serán exigibles aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado.

La sentencia cita con detalle las normas sobre protección de consumidores y, singularmente, su derecho a una información adecuada; normas que evidentemente no han sido cumplidas por la demandada.

En cuanto al carácter excusable del error, aparece incluso objetivado si se tienen en cuenta los términos empleados por la parte vendedora para provocar su adquisición por los compradores.

La excusabilidad del error no depende únicamente del hecho de que el que lo sufrió actuara diligentemente, puesto que también hay que tener en cuenta la actuación de la otra parte al objeto de determinar si su comportamiento negligente o contrario a la buena fe comercial llegó a provocar tal error. En este sentido, la sentencia de esta sala núm. 113/1994, de 18 febrero establece que "de acuerdo con los postulados del principio de buena fe, la diligencia ha de apreciarse valorando las circunstancias de toda índole que concurren en el caso, incluso las personales, y no sólo las de quien ha padecido el error, sino también las del otro contratante" (en el mismo sentido, sentencias de 14 febrero 1994, 26 julio 2000 y 13 febrero 2007). El error será jurídicamente



relevante cuando haya sido provocado por la otra parte en base a la transmisión de una información incorrecta que dio lugar a un estado de confianza que posteriormente resulta defraudado.

En consecuencia el motivo ha de ser desestimado.

**CUARTO.-** El tercero de los motivos se refiere a la infracción de los artículos 1261 y 1262 del Código Civil, en relación con el artículo 1300 del mismo código, en cuanto que no existe error en el consentimiento cuando ha existido concurso de oferta y aceptación de la cosa y causas que han constituido el contrato, y con posterioridad, las circunstancias se han visto modificadas por sucesos futuros o actos realizados por terceros.

El motivo ha de ser desestimado ya que no se trata en el caso de sucesos futuros o actos realizados por terceros de carácter imprevisible, sobre los que evidentemente no cabe la alegación de error. La sustancia del error se encuentra precisamente en el hecho de que, al momento de contratar, pudo ser conocida la circunstancia que lo determina y, sin embargo, no lo fue; mediando o no la intervención de la parte contraria que, si efectivamente conocía el hecho determinante del error, podría haber incurrido en dolo negocial.

En el caso, como se ha dicho, sí cabe afirmar que fue la propia parte vendedora quien, mediante su actuación precontractual, contribuyó decisivamente al nacimiento del error por parte de los compradores.

El cuarto motivo, que se formula con carácter subsidiario, denuncia la infracción del artículo 1303 del Código Civil por cuanto no se ha establecido la obligación de los compradores de satisfacer a la vendedora -una vez declarada la nulidad del contrato- el importe económico correspondiente a un arrendamiento de la vivienda por el tiempo que la han poseído en virtud del contrato.

La Audiencia ha negado dicha petición por varias razones y, entre ellas, por no haber integrado una pretensión de la vendedora formulada en el proceso para tal caso con la consecuencia de tratarse de una cuestión nueva suscitada en la apelación.

El motivo se desestima teniendo en cuenta fundamentalmente que tal cuestión, al no suscitarse en la contestación a la demanda, no ha podido ser discutida en el proceso tanto respecto de la procedencia del pago como de la cuantía que debiera asignarse a dicho arrendamiento. Es cierto que esta sala ha señalado que los efectos de la nulidad se aplican de oficio pero, cuando se refiere a la restitución de frutos, tal aplicación -sin petición de parte- únicamente puede entenderse referida a la devolución de la cosa con los frutos propios de la misma, que no podrán ser detraídos previamente a su entrega. Cualquier otra interpretación chocaría con la previsión del artículo 219 LEC que, incluso para los supuestos de que la parte demandante solicita condena al pago de frutos, la liquidación de la cantidad correspondiente ha de quedar para un pleito posterior.

**QUINTO.-** Procede por ello la desestimación del recurso, con imposición de costas a la parte recurrente y pérdida del depósito constituido ( artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

## FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

**1.º-** Desestimar el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Bluegreen Village S.L. contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13.ª) en Rollo de Apelación n.º 480/2015, dimanante de autos de juicio ordinario n.º 1261/2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 12 de Barcelona.

**2.º-** Confirmar dicha sentencia.

**3.º-** Condenar a la recurrente al pago de las costas causadas por dicho recurso, con pérdida del depósito constituido.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.