



Roj: **SAP J 762/2016 - ECLI:ES:APJ:2016:762**

Id Cendoj: **23050370012016100473**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Jaén**

Sección: **1**

Fecha: **14/07/2016**

Nº de Recurso: **95/2016**

Nº de Resolución: **506/2016**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **LUIS SHAW MORCILLO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA Nº 506

ILTMOS. SRES.

PRESIDENTA

D^a Elena Arias Salgado Robsby

MAGISTRADOS .

D. José Antonio Córdoba García

D. Luis Shaw Morcillo

En la ciudad de Jaén, a catorce de Julio de dos mil dieciséis

Vistos en grado de apelación, por la Sección Primera de esta Audiencia Provincial los autos de Juicio Ordinario seguidos en primera instancia con el n 1791 del año 2014 por el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Jaén, **rollo de apelación de esta Audiencia nº 95 del año 2016** , a instancia de D^a María Rosario , representada en la instancia y en esta alzada por la Procuradora D^a Olga Ortega Ortega y defendida por el Letrado D. Miguel Ángel Avilés Pérez; contra **D. Victorio Y D^a Camila** , representados en la instancia y en esta alzada por la Procuradora D^a Trinidad Sánchez de Rivera Rodríguez y defendidos por el Letrado D. Arturo Aponte Herrera.

ACEPTANDO los Antecedentes de Hecho de la Sentencia apelada, dictada por el Juzgado de Primera Instancia con fecha 27 de Octubre de 2015 .

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por dicho Juzgado y en la fecha indicada, se dictó sentencia que contiene el siguiente FALLO: "Que debía desestimar la demanda interpuesta por la representación procesal de Doña María Rosario , absolviendo a Don Victorio y Doña Camila de las pretensiones deducidas contra ellos, con imposición de las costas derivadas de la demanda principal a la parte actora.

Que debía estimar la demanda reconvenzional interpuesta por Don Victorio y Doña Camila contra Doña María Rosario , condenando a esta última a la obligación de hacer consistente en elevar a escritura pública el contrato de compraventa de fecha 10 de octubre de 2012, debiendo imponerse, igualmente, el pago de las costas derivadas de la demanda reconvenzional".

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpuso por la parte demandante, D^a María Rosario , en tiempo y forma, recurso de apelación, que fue admitido por el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Jaén, presentando para ello escrito de alegaciones en el que basa su recurso.

TERCERO.- Dado traslado a las demás partes del escrito de apelación, se presentó escrito de oposición por la parte demandada, D. Victorio y D^a Camila , remitiéndose por el Juzgado las actuaciones a esta Audiencia, con emplazamiento de las partes; turnadas a esta Sección 1^a se formó el rollo correspondiente y personadas



las partes quedó señalado para la deliberación, votación y fallo el día 6 de Julio de 2016 en que tuvo lugar, quedando las actuaciones sobre la mesa para dictar la resolución oportuna.

CUARTO.- En la tramitación de este recurso se han observado las normas y formalidades legales.

Siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. Luis Shaw Morcillo.

NO ACEPTANDO los fundamentos de derecho de la resolución impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Los hechos objeto de la litis se centran en la existencia de un contrato de compraventa suscrito entre D^a María Rosario (representada por su sobrina Sra. Juliana) y D. Victorio el 10/10/12 en virtud del cual la primera vendía al segundo determinada parcela de labor de nueve fanegas con cincuenta y ocho a razón de 5.200 euros la fanega, siendo el precio total de 49.824 euros. En dicho contrato se expresaba que la finca estaba libre de cargas toda vez que el 1/9/12 quedó extinguido el contrato de arrendamiento que sobre la misma tenía concertado D. Basilio y D^a Pilar (padre y tía del adquirente), manifestando la vendedora estar en posesión de la finca, lo cual reconocía expresamente el comprador; pero esto no era cierto pues el arrendamiento no se había extinguido habiéndolo así entendido la arrendadora por haber remitido unos burofax a los arrendatarios poniendo de manifiesto su voluntad de extinguirlo. Para recuperar tal posesión la actora interpuso juicio de desahucio frente a los arrendadores dictándose sentencia en instancia en fecha 26/3/14 acordándose el desalojo y una indemnización para los arrendadores de 50.000 euros.

Sobre estos hechos la actora pretende la nulidad del contrato de compraventa pues se indica que el demandado conocía que el arrendamiento no estaba resuelto, haciendo creer a la vendedora que si lo estaba, lo cual si lo hubiera sabido no habría vendido la finca, así como que el hecho de haberse extinguido ese arrendamiento motivó una rebaja en el precio.

Segundo.- No vamos a desarrollar que es el dolo y la incidencia que ello tiene sobre la validez de los contratos pues aparece recogido en la sentencia, y las partes en sus escritos igualmente aducen la constante doctrina existente sobre esta cuestión. En definitiva supone que mediante una acción o palabras, o bien mediante una omisión, intencionadamente se lleva a otro a celebrar un contrato que no lo habría realizado si el otro contratante no le hubiera creado la confusión (art. 1269); debiendo en todo caso ser grave (art. 1270). En tal sentido, según la posición de la demanda, el dolo consistió en que el comprador conocedor de la pervivencia del arrendamiento incitó a la parte vendedora a creer que estaba extinguido, lo cual de haberlo conocido la Sra. María Rosario no habría vendido la finca.

Ciertamente, y como reseña igualmente la sentencia de instancia, no podemos considerar inocente la postura del Sr. Victorio . Es ilógico que quien es hijo del arrendatario desconociera la postura del padre de no aceptar la resolución del arrendamiento precisamente cuando va a comprarla; si cualquier comprador se informa del estado de la finca antes de adquirirla, no puede sostenerse con un mínimo de coherencia que el hijo del arrendatario se conforme con que le exhiban unos burofax dirigidos a su padre para entender que el arrendamiento se ha extinguido y que no le preguntase a su padre si era cierto o no dicha extinción. Por otro lado, aun cuando afirme el demandado que no explotase él directamente la finca (durante el arrendamiento) no se da una explicación a como un hombre de más de 80 años (arrendatario) trabajaba directamente la finca, lo cual ya se reflejó en la demanda de desahucio.

Tercero.- La demanda es cierto que plantea de manera confusa la incidencia del dolo. Debe partirse de que la ocultación de un arrendamiento (hablamos en general y no con relación a esta finca) no perjudica al vendedor sino al comprador que seguramente en caso de saber su existencia sí que nunca hubiera comprado la finca o al menos lo hubiera hecho con un precio inferior; y no al revés, que la rebaja del precio fuera por haberse extinguido el alquiler.

Los términos reales en los que incide este dolo es que ante la dificultad de vender una finca con tal arrendamiento, el comprador engañó al vendedor al hacerle creer que el arrendamiento se había extinguido y se ofreció a comprarla a mejor precio dado que él garantizaba tal extinción. Luego resultaba que el arrendamiento existía y el vendedor actuando para dar cumplimiento al contrato (venta sin cargas) resuelve el arrendamiento lo que le ha supuesto un costo mayor que el precio por el que vendió la finca. En tal sentido, es como deben interpretarse las palabras de la parte actora de que en caso de saber que la finca estaba arrendada no la hubiera vendido, pues de saber que para vender tenía que extinguir un arrendamiento y se iba a quedar sin tierra y encima perdiendo dinero, hubiera mantenido las cosas en la situación en la que se hallaban.

En tal sentido debemos estimar el recurso de apelación interpuesto y por ende la demanda, con desestimación de la reconvencción. El demandado en este proceso, al menos mediante omisión, calla lo que sabe sobre el



arrendamiento provocando que el propietario esté dispuesto a vender una finca al pensar que no va a tener mas problemas pues el propio hijo del arrendatario dice conocer de la extinción del contrato; si el Sr. Victorio hubiera actuado de buena fe habría antes de suscribirse el contrato manifestado que su padre no estaba dispuesto a aceptar la resolución que se le había propuesto. Las partes en un contrato actúan evidentemente buscando su mayor interés, pero no es lícito que en busca de ese interés se actúe de mala fe, llevando a engaño al contrario y haciéndole contratar o en unas condiciones totalmente desventajosas.

De conformidad con ello y en virtud de lo dispuesto en el art. 1265 del código Civil (que califica como nulo el consentimiento prestado con intervención de dolo) y 1300 del citado Texto (que determina la posibilidad de anular los contratos en que concurren vicios tales como el dolo) procede decretar la nulidad de la compraventa, con devolución recíproca de las cosas. En cuanto a intereses (del dinero) y frutos (de la finca) se entienden recíprocamente compensados.

Cuarto.- No obstante, y en consideración a la condena en costas, dadas las dudas de hecho del presente proceso, así como la falta de claridad en la exposición de la incidencia del dolo por la parte actora no proceder hacer expresa imposición de costas ni de demanda, ni de reconvenición en la instancia.

Dado el sentir de esta sentencia, por imperativo del artículo 398 de la L. E. Civil , no procede hacer expresa imposición de costas.

Quinto.- Por aplicación de la Disposición Adicional Decimoquinta, apartado 8 de la L. O. P. J ., añadida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de Noviembre, complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial, ante la estimación del recurso, procedase a la **devolución** a la parte apelante de la totalidad del depósito constituido para recurrir.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

Que estimando el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Jaén, con fecha 27/10/15, seguidos en dicho Juzgado con el nº 1791/14, debemos declarar la nulidad del contrato de compraventa de fecha 10/10/12 celebrado entre las partes de este proceso con devolución por la parte actora de las cantidades percibidas y de la finca objeto de compraventa por la parte demandada, sin imposición de costas de demanda y reconvenición, sin imposición de las costas ocasionadas en esta alzada y declarándose la devolución del depósito constituido para recurrir.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe Recurso de Casación, y, en su caso por infracción Procesal siempre que la cuantía exceda de 600.000 euros y si no excediere o el procedimiento se hubiese seguido por razón de la materia cuando la resolución del recurso presente interés casacional, tal como determina el artículo 477 de la L. E. Civil , en el primer caso; y en el segundo cuando concurren los requisitos del artículo 469 de la indicada Ley, ambos preceptos en relación con la disposición final 16 del repetido cuerpo legal.

El plazo para la interposición del recurso, que deberá hacerse mediante escrito presentado ante este Tribunal, es el de 20 días contados a partir del siguiente a su notificación.

Deberá acompañarse justificante de haber constituido el depósito para recurrir por la cantidad de 50 euros en uno y otro caso, que previene la Disposición Adicional 15 de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de Noviembre , salvo los supuestos de exclusión previstos en la misma (Ministerio Fiscal, Estado, Comunidades Autónomas, Entidades Locales y Organismos Autónomos dependientes de todos ellos o beneficiarios de la Asistencia Jurídica Gratuita) y que deberá ingresarse en la cuenta de depósitos y consignaciones de esta Sección nº 2038 0000 12 0095 16.

Igualmente deberá adjuntarse el impreso de autoliquidación de la tasa que previene la Ley 10/12 de 20 de Noviembre y Orden que la desarrolla de 13 de Diciembre de 2012, modificada por Real Decreto Ley 1/2015, de 27 de febrero, siempre que se trate de personas jurídicas.

Comuníquese esta sentencia por medio de certificación al Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Jaén, con devolución de los autos originales para que lleve a cabo lo resuelto.

Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, la pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente que la dictó, estándose celebrando audiencia pública ordinaria en el día de su fecha, doy fe.