



Roj: **SAP A 2452/2016 - ECLI:ES:APA:2016:2452**

Id Cendoj: **03014370052016100361**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Alicante/Alacant**

Sección: **5**

Fecha: **19/09/2016**

Nº de Recurso: **294/2016**

Nº de Resolución: **358/2016**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **MARIA VISITACION PEREZ SERRA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

A.P. de Alicante (5ª.) Rollo 294-A/16

1

SENTENCIA NÚM. 358

Ilmos. Sres.:

Presidente: D. José Luis Úbeda Mulero

Magistrado: D^a . Visitación Pérez Serra

Magistrado: D^a . María Teresa Serra Abarca

En la ciudad de Alicante, a diecinueve de septiembre de dos mil dieciséis.

La Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Alicante, integrada por los Ilmos. Sres. expresados al margen, ha visto los autos de Juicio Ordinario seguidos en el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Benidorm, de los que conoce en grado de apelación en virtud del recurso entablado por la parte demandada D^a . Rosalia , habiendo intervenido en la alzada dicha parte, en su condición de recurrente, representada por el Procurador D. Alfredo Barceló Bonet y dirigida por el Letrado D. Martín Enrique Núñez Benito, y como apelada la parte demandante D^a . Araceli , representada por el Procurador D. Julio Costa Andreu con la dirección del Letrado D. Horacio José Alonso Vidal.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Benidorm, en los referidos autos, tramitados con el núm. 1346/2014, se dictó sentencia con fecha 4 de diciembre de 2015 , cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"Que debo estimar y estimo íntegramente la demanda interpuesta por la representación procesal de D^a Araceli que dio lugar a los autos de juicio ordinario sobre rescisión/nulidad de contrato seguidos en este juzgado bajo el número 1346/14, declarando la nulidad del contrato de fecha 14 de agosto de 2013 aportado como documento número 1 de los acompañados al escrito de demanda, y, en consecuencia, condenando a D^a Rosalia a restituir la cantidad recibida en virtud del mismo que asciende a veintiún mil setecientos cincuenta euros (21.750 €), más los intereses legales de dicha cantidad contados desde la fecha de la presentación de la demanda hasta la fecha de la presente resolución.

Todo ello con expresa condena en costas de la parte demandada."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la parte demandada, habiéndose tramitado el mismo por escrito en el Juzgado de procedencia, en la forma introducida por la Ley 1/2000, elevándose posteriormente los autos a este Tribunal, donde quedó formado el correspondiente Rollo de apelación número **294/2016** , señalándose para votación y fallo el pasado día 13 de septiembre de 2016, en que tuvo lugar.



TERCERO.- En la tramitación de esta instancia, en el presente proceso, se han observado las normas y formalidades legales.

VISTO, siendo Ponente la Iltrma. Sra. Magistrada D^a . Visitación Pérez Serra.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia apelada, tras descartar la aplicación del art. 19.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio que aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo, declaró la nulidad por error en el consentimiento del contrato de compraventa por el que la ahora apelante vendió a la actora una vivienda de su propiedad.

Se argumenta al efecto, tras reseñar las circunstancias concurrente, que "hay que presumir el conocimiento equivocado de la demandante", al constar que no fue debidamente informada por la persona que asesoraba a dicha parte, y por ello concluye que "no es posible imputar el error a la demandante ya que la misma actuó de forma diligente contratando servicios de profesionales que no le informaron de la situación del inmueble con carácter previo a la firma del contrato", por lo que estimó la demanda, decisión recurrida por la demandada.

SEGUNDO.- El primer motivo del recurso hace referencia a la falta de legitimación pasiva respecto a la reclamación de honorarios del agente inmobiliario que intervino, cuestión que será abordada con posterioridad, ya que si se estima el recurso resultará innecesario un pronunciamiento expreso acerca de la misma.

En relación al fondo del asunto, y como, entre otras, argumenta la sentencia de esta Sección 5^a n^o 95, de 5 de marzo de 2012, "es preciso tener en consideración que la naturaleza del recurso de apelación, dado su carácter "ordinario", permite al Tribunal conocer íntegramente de las cuestiones resueltas en primera instancia, pudiendo no solo revocar, adicionar, suplir y enmendar las sentencias que se someten a una nueva revisión, sino dictar, respecto de todas las cuestiones debatidas, el pronunciamiento que proceda (Sentencia del Tribunal Supremo de 4.2.93), pues no se trata tanto de comprobar si la convicción sobre los hechos realizada por el Juez "a quo" y las consecuencias jurídicas de éstos derivada está dentro de los márgenes legales y posibles (de modo que de ser así no quepa llegar a otra convicción sobre los hechos controvertidos o sean éstos intocables o intangibles), sino si se está de acuerdo con dicha convicción de primera instancia y con sus consecuencias legales, por lo que es factible en esta alzada examinar de nuevo todo el material probatorio y la actividad jurídico-procesal desarrollada en primera instancia y, en definitiva, resolver sobre si el pronunciamiento de la resolución impugnada ha sido o no correcto y se coincide en atención a las diligencias de hecho y resultados probatorios de la causa".

Examinadas las actuaciones, no se comparte la conclusión alcanzada en la sentencia; así debe tenerse en consideración que la finalidad pretendida por la compradora, instalar una consulta médica, ninguna incidencia tiene en lo que aquí se resuelve, pues no consta referencia alguna en el contrato que se firmó.

En cuanto al error derivado de la situación urbanística del inmueble, dicha información era de fácil acceso, y así lo admite la sentencia que atribuye a una falta de información de la persona que asesoraba a la compradora el desconocimiento de esta, pero esa actuación no puede imputarse a la vendedora del inmueble que actuó con total transparencia.

El error como vicio invalidante del consentimiento, exige según la jurisprudencia que, además de ser esencial, ha de ser excusable, requisito que el Código Civil no menciona expresamente y que se deduce de los llamados principios de autorresponsabilidad y de buena fe, este último consagrado hoy en el artículo 7 del Código Civil, siendo inexcusable el error cuando puede ser evitado empleando una diligencia media o regular, y cuando, como en el presente caso, la información urbanística está al alcance de cualquier interesado, como consecuencia del carácter público del planeamiento, implicando una mínima diligencia por parte del comprador obtener esa información mediante una simple consulta, tal y como se hizo después de firmar el contrato

Por tanto, debemos partir de que el error invalidante no ha de ser imputable al que lo padece, en el sentido de ser excusable y de no haberse podido evitar con una regular diligencia, no mereciendo tal calificativo el que obedece a la falta de diligencia exigible a las partes contratantes, que implica que cada una debe de informarse de las circunstancias y condiciones que son esenciales o relevantes para ella, en los casos en que tal información le resulta fácilmente accesible.

En conclusión y atendidas las circunstancias concurrentes, no se puede compartir la conclusión de la sentencia, pues en definitiva se traslada a la vendedora la incorrecta actuación de los profesionales que asesoraron a la compradora, llegando uno de los testigos a afirmar que no comprobó la situación urbanística del inmueble porque pensaba que la otra inmobiliaria ya lo habría hecho, situación que en modo alguno puede



imputarse a la vendedora demandada, razones que impiden mantener la estimación de la demanda que se plasma en la sentencia apelada.

TERCERO.- Las costas de la instancia se imponen a la parte actora, sin hacer declaración respecto a las de esta alzada, aplicando lo que disponen los arts. 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

VISTAS las disposiciones citadas y demás de general y pertinente aplicación.

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el Pueblo Español.

FALLO

Que estimando el recurso de apelación promovido contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Benidorm de fecha 4 de diciembre de 2015 en las actuaciones de que dimana el presente Rollo, debemos REVOCAR Y REVOCAMOS dicha resolución y en su lugar, debemos desestimar y desestimamos la demanda planteada por doña Araceli contra doña Rosalía , imponiendo a la actora las costas de la instancia y sin hacer declaración respecto a las de esta alzada.

Notifíquese esta resolución conforme a lo establecido en los artículos 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 208.4 y 212.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , y, en su momento, devuélvanse las actuaciones al Juzgado de procedencia, interesando acuse de recibo, acompañado de certificación literal de la presente a los oportunos efectos, uniéndose otra al Rollo de apelación. Contra ella cabe interponer recursos de casación y extraordinario por infracción procesal ante la Sala Primera del Tribunal Supremo con arreglo a lo dispuesto respectivamente en los arts. 477.2.3 º y 469 y Disposición Final decimosexta de la Ley de Enjuiciamiento Civil , que podrán formalizarse ante esta Sección de la Audiencia en el plazo de veinte días a contar desde su notificación.

Así, por esta nuestra sentencia, fallando en grado de apelación, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- En el mismo día ha sido leída y publicada la anterior resolución por la Ilma. Sra. Magistrada que la suscribe, hallándose celebrando Audiencia Pública. Doy fe.