



Roj: STS 688/2015 - ECLI:ES:TS:2015:688  
Id Cendoj: 28079110012015100107

Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil

Sede: Madrid

Sección: 1

Nº de Recurso: 678/2013

Nº de Resolución: 119/2015

Procedimiento: CIVIL

Ponente: XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ

Tipo de Resolución: Sentencia

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a cinco de Marzo de dos mil quince.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección 11ª de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de juicio ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Alcira, recurso interpuesto por la procuradora Dª Rosa María del Pardo Moreno, en nombre y representación de la "Comunidad de Regantes DIRECCION000 "; siendo parte recurrida la Procuradora Dª Nuria Ferragud Chambo, en nombre y representación de "Best In Spain ASC, S.L."

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO** .- 1.- La procuradora Dª Araceli Romeu Maldonado, en nombre y representación de "Comunidad de Regantes DIRECCION000 " interpuso demanda de juicio ordinario contra "Best In Spain ASC, S.L." y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, *terminó suplicando se dictara sentencia que contenga expresamente los siguientes pronunciamientos: por la que estimando íntegramente la demanda, condene a la mercantil demandada a cumplir con lo acordado en el pacto PRIMERO y TERCERO del contrato suscrito por ambas partes en fecha 2 de abril de 2007, que venía a modificar el contrato de fecha 16 de junio de 2006, es decir, a abonar a la actora la cantidad de SEIS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS EUROS (6.558.600.-) más un interés del 3 % anual conforme a lo pactado, y que se determinará en todo caso en ejecución de sentencia, al haberse cumplido la condición impuesta y no haberse hecho efectivo el pago reclamado a pesar de haber notificado a la compradora la ratificación, por parte de la Dirección General de Planificación y Ordenación del Territorio de la Generalitat Valenciana, de la aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial de Mejora del Sector NPR-5 Vega Puerto del PGOU de Cullera, debiendo asimismo condenar a la demandada expresamente al pago de las costas procesales, dada su temeridad y mala fe, acreditados los múltiples e infructuosos requerimientos extrajudiciales efectuados por la actora a la hoy demandada con carácter previo a la interposición de la presente demanda, con todo lo demás procedente en derecho.*

2.- La Procuradora Dª Nuria Ferragud Chambo, en nombre y representación de "Best In Spain ASC, S.L." , contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, *terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia por la que absolviendo a mí principal de todos los pedimentos deducidos en la demanda, con imposición de costas a la demandante y todo ello sin perjuicio de la declaración de nulidad y resolución del contrato firmado el 16 junio 2006 por vicios del consentimiento de mi mandante e inexistencia de causa, y/o, subsidiariamente, de la rescisión del contrato por minoración de cabida de más de una décima parte, según reconvenición que formulamos a continuación.* Y formulando demanda reconvenicional alegó los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y *terminó suplicando se dictara sentencia en la que estimando la demanda reconvenicional, se declare nulo y resuelto el contrato de compraventa de 16 de junio de 2006 y su modificación de 2 de abril de 2007, al concurrir vicio del consentimiento e inexistencia de causa, con obligación para la vendedora de devolver la cantidad de 4.372.400 euros pagados por mi mandante más los intereses legales, y/o, subsidiariamente, se declare la rescisión del contrato de compraventa citado por minoración de la superficie vendida en más de un diez por ciento, con*

*devolución asimismo de la cantidad pagada por mi mandante más los intereses legales, con expresa condena en costas a la parte demandada en esta reconvenición.*

3.- La procuradora D<sup>a</sup> Araceli Romeu Maldonado, en nombre y representación de "Comunidad de Regantes DIRECCION000 " contestó a la demanda reconvenicional y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia *desestimando las pretensiones deducidas de contrario en su integridad, absuelva libremente de la misma a mi mandante, condenando a la demandada de conformidad con lo solicitado en nuestro escrito inicial de demanda, con expresa imposición de las costas a la parte demandada hoy actora en reconvenición.*

4.- Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. El Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia n<sup>o</sup> 1 de Alcira dictó sentencia con fecha 29 de diciembre de 2011, cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLO:** *Que DESESTIMANDO como DESESTIMO íntegramente la demanda formulada por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup> Araceli Romeu Maldonado en nombre y representación procesal de la demandante COMUNIDAD DE REGANTES DIRECCION000 contra la mercantil demandada BEST IN SPAIN ASC, S.L.; y ESTIMANDO como ESTIMO íntegramente la demanda reconvenicional formulada por la procuradora de los tribunales D<sup>a</sup> Nuria Ferragut Chambó en nombre y representación. procesal de la demandada reconviniente BEST IN SPAIN ASC, S.L. contra la actora reconvenida COMUNIDAD DE REGANTES DIRECCION000 , debo: A).- ABSOLVER y ABSUELVO libremente a la mercantil, BEST IN SPAIN ASC, S.L. de todos los pedimentos deducidos contra ella, por la COMUNIDAD DE REGANTES DIRECCION000 en las presentes actuaciones. B).- DECLARAR Y DECLARO nulo de pleno derecho, resuelto y extinguido el contrato privado de compraventa de fecha 16 de junio de 2006 con su modificación de fecha 2 de abril de 2007 que, con relación a los terrenos ocupados por cauces, cajeros y márgenes de la acequia denominada de la Vega, parte de la cual está incluida o discurre por los terrenos del sector NPR 5 Vega Puerto del Plan General de Ordenación Urbana de Cullera, vinculaba a las partes. C).- CONDENAR y CONDENO a la COMUNIDAD DE REGANTES DIRECCION000 a estar y pasar por dicha declaración de nulidad y a que le haga devolución a la mercantil BEST IN SPAIN ASC, S.L. de la suma de 4.372.400,00 euros que en su día le fue entregada a cuenta del precio de la citada compraventa; con más los intereses legales del artículo 1.303 del Código Civil y los intereses por mora procesal del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil . D).- Y todo ello sin hacer expresa condena a ninguna de las partes, en cuanto al pago de las costas procesales causadas en este procedimiento, debiendo cada una de ellas abonar las costas procesales causadas a su instancia, y las comunes por mitad.*

**SEGUNDO** .- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de "Comunidad de Regantes DIRECCION000 , la Sección 11<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Valencia, dictó sentencia con fecha 1 de febrero de 2013 cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLAMOS:** Primero.- SE DESESTIMA el recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de Regantes DIRECCION000 contra la *sentencia dictada el 29 de diciembre de 2011, por el Juzgado de primera instancia n<sup>o</sup> 1 de Alcira en juicio ordinario 687/09. Segundo.-SE CONFIRMA íntegramente la citada resolución. TERCERO.- SE IMPONEN las costas de esta alzada a la parte apelante.*

**TERCERO .- 1** .- La procuradora D<sup>a</sup> Elena Gil Bayo, en nombre y representación de "Comunidad de Regantes DIRECCION000 " interpuso recursos por infracción procesal y de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes **MOTIVO POR INFRACCION PROCESAL: INADMITIDO. MOTIVO DE CASACION: PRIMERO .- INADMITIDO. SEGUNDO .-** Infracción de los artículos 1265 y 1266 del Código civil y jurisprudencia del Tribunal Supremo. **TERCERO .-** Infracción de los artículos 1256 y 1258 del Código civil .

2.- Por Auto de fecha 14 de enero de 2014 , se acordó INADMITIR EL RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL e INADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN en relación con el MOTIVO PRIMERO y ADMITIR LOS MOTIVOS SEGUNDO Y TERCERO 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 D<sup>a</sup> Nuria Ferragud Chambo, en nombre y representación de "Best In Spain ASC, S.L." presentó escrito de impugnación a los recursos interpuestos.

4. - No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 18 de febrero de 2015 , en que tuvo lugar.

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

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO** .- 1.- El presente proceso, hoy en casación, gira alrededor de un determinado contrato de compraventa de 16 junio de 2006, ligeramente modificado por el de 2 abril de 2007. La cosa objeto del mismo es concretada en el primero en estos términos:

*"1.- Que la Comunidad de Regantes DIRECCION000 es titular de la acequia denominada de la Vega, parte de la cual está incluida o discurre por los terrenos del sector NPR 5. Vega Puerto del Plan General de Ordenación Urbana de Cullera, con una superficie dentro de dicho sector de 28.254 m<sup>2</sup>, equivalente a 34 hanegadas, según medición realizada por el Arquitecto Técnico don Secundino que se incorpora como ANEXO UNO al presente documento y que ambas partes declaran conocer y aceptar".*

Y se reproduce en el del 2007, así:

*"1.- Que la Comunidad de Regantes DIRECCION000 y la mercantil Best In Spain ASC, Sociedad Limitada suscribieron en fecha 16 junio 2007 un contrato de compraventa relativo a los terrenos ocupados por cauces, cajeros y márgenes de la acequia denominada de la Vega, parte de la cual está incluida o discurre por los terrenos del sector NPR 5. Vega Puerto del Plan General de Ordenación Urbana de Cullera".*

El precio cierto se divide en tres partes: una se entrega en el acto, otra en tres plazos y la última, al otorgarse la escritura pública. Se producen aplazamientos, retrasos y requerimientos en cuanto al precio, que no se plantean en casación, incluso una condición resolutoria expresa relativa a la falta de pago del precio, que tampoco llega a casación.

Las partes son, como vendedora, la COMUNIDAD DE REGANTES DIRECCION000, demandante en la instancia y recurrente en casación y, como compradora la entidad BEST IN SPAIN ASC, S.L. que fue demandada en la instancia y formuló reconvencción.

2.- Después de unas vicisitudes que no atentan a la presente resolución, la COMUNIDAD, vendedora, interpuso demanda interesando el cumplimiento del contrato en el sentido de su pago del precio pendiente por la sociedad demandada.

Esta, BEST IN SPAIN ASC, S.L., compradora, se opuso a la demanda y formuló reconvencción en la que interesó la declaración de "nulo y resuelto" (sic, pese a la imprecisión terminológica) el contrato de compraventa antes referido, con la obligación de la vendedora de devolverle lo que le ha sido abonado (hace una petición subsidiaria, que no interesa aquí). Ello por la inexistencia de un error en la cosa vendida, vicio del consentimiento, que hace anulable el contrato de compraventa, en cuanto a la extensión y en cuanto al tiempo, cuyo trasfondo urbanístico hace inviable el interés de esta parte compradora.

3.- La sentencia de Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Alcira desestimó la demanda y estimó la reconvencción. Sentencia que fue confirmada por la Audiencia Provincial, Sección 11ª, de Valencia, en sentencia de 1 de febrero de 2013, que, tras ratificar la valoración de la prueba hecha por aquella sentencia, concluye que "se produjo en la sociedad compradora un error invalidante de su consentimiento", primero, por ser el objeto del contrato únicamente la acequia denominada de la Vega; segundo, porque la superficie de la misma es muy inferior a la fijada en el contrato; tercero, porque se consideró que la compraventa comprendía tanto la acequia de la Vega, como la acequia dels Angels; cuarto, porque el plano que se consideró integrante del contrato confirma el error de la compradora.

4.- La COMUNIDAD, demandante en la instancia y demandada en reconvencción, interpuso sendos recursos por infracción procesal y de casación. El primero fue inadmitido por auto de esta Sala de 14 enero 2014, que también inadmitió el motivo primero del de casación.

El motivo segundo del recurso de casación (primero de los admitidos) combate el error que ha sido declarado en la instancia, que provoca la anulabilidad del contrato. El tercero, en unas brevísimas líneas, alude a la *necessitas*, esencia del obligación y a la perfección y eficacia del contrato.

**SEGUNDO** .- 1.- El segundo de los motivos del recurso de casación (el primero fue inadmitido) se formuló por infracción de los artículos 1265 y 1266 del Código civil relativos a los vicios del consentimiento, en general, y al error, en particular, que da lugar a la anulabilidad del contrato conforme al artículo 1300 del Código civil. A lo que no empece que se empleen en la instancia los términos "nulidad", "resolución" o "rescisión" ya que las expresiones que pueden ser erróneas no pueden tener trascendencia jurídica, cuando el contenido deja claro la pretensión, en este caso, la anulabilidad del contrato.

En el desarrollo del mismo, tras unas consideraciones generales sobre el error, alega, como base de la impugnación de la sentencia recurrida, que en el caso de autos, el error no es causa de anulación del contrato porque el error hubiera podido ser evitado con una diligencia media; concretamente, destaca que

con referencia al plan urbanístico, la sentencia dice que "pudo ser conocida por la demandada, mediante el empleo de una mediana diligencia".

Sobre la inexcusabilidad del error como vicio del consentimiento, son de especial interés las sentencias de 13 febrero 2007 y 13 mayo 2009 .

La primera dice:

*"Esta Sala, al interpretar lo dispuesto en el artículo 1.266 del Código Civil sobre los requisitos del error para que sea invalidante del consentimiento prestado, requiere no sólo que éste sea esencial, sino además que sea inexcusable; requisito que ha de ser apreciado en atención a las circunstancias del caso. La sentencia de 12 noviembre 2004 , con cita de las de 14 y 18 febrero 1994 , 6 noviembre 1996 , 30 septiembre 1999 y 24 enero 2003 , afirma que «para que el error invalide el consentimiento, se ha de tratar de error excusable, es decir, aquél que no se pueda atribuir a negligencia de la parte que lo alega, ya que el error inexcusable no es susceptible de dar lugar a la nulidad solicitada por no afectar el consentimiento». Pero se ha de tener en cuenta que la exigencia del carácter inexcusable del error -que efectivamente se ha padecido- es una medida de protección para la otra parte contratante en cuanto pudiera ser perjudicial para sus intereses negociales una alegación posterior de haber sufrido error que lógicamente escapaba a sus previsiones por apartarse de los parámetros normales de precaución y diligencia en la conclusión de los negocios, pero en absoluto puede beneficiar a quien precisamente, como sucede en el caso, ha provocado conscientemente la equivocación de la otra parte"*

Y la segunda:

*"Para anular el contrato por error de uno de los contratantes no exige expresamente el artículo 1.266 del Código Civil que aquel sea excusable, pero sí lo hace la jurisprudencia - sentencias de 7 de abril de 1.976 , 21 de junio de 1.978 , 7 de julio de 1.981 , 4 de enero de 1.982 , 12 de junio de 1.982 , 15 de marzo de 1.984 , 7 de noviembre de 1.986 , 27 de enero de 1.988 , 14 de febrero de 1.994 , 6 de noviembre de 1.996 , 30 de septiembre de 1.999 , 12 de julio de 2.002 , 24 de enero de 2.003 , 12 de noviembre de 2.004 , entre otras muchas - al examinar el vicio de que se trata, además de en el plano de la voluntad, en el de la responsabilidad y la buena fe - en su manifestación objetiva - y al tomar en consideración la conducta de quien lo sufre. Por ello, niega protección a quien, con el empleo de la diligencia que era exigible en las circunstancias concurrentes, habría conocido lo que al contratar ignoraba. Y, en la situación de conflicto producida, la concede a la otra parte contratante, confiada en la apariencia que genera toda declaración comercial seriamente emitida."*

Partiendo de que está acreditado que el contrato fue redactado por la COMUNIDAD demandante, la sentencia recurrida basa el error esencial, primero, en la extensión de la acequia de la Vega que se ha probado que es muy inferior a la que se expresa en el contrato, extensión que la vendedora conocía bien y no la conocía el comprador pues no constaba en el Registro de la Propiedad en el que no estaba inscrita ni en ningún registro público. Segundo, el plano que se adjunta al contrato no implica que integrara objetivamente la compraventa, por considerar que aquél se refería tanto a la acequia de la Vega realmente vendida, sino también a la acequia del Angels, lo que declara probado la sentencia de instancia. Tercero, dicho plano confirma el error, ya que "no tiene el más mínimo rigor técnico", dice literalmente la sentencia. Cuarto, la situación urbanística con la importancia del factor temporal no causaliza el contrato pero sí da lugar al error esencial pues si en el contrato se dice, en la estipulación séptima, que "el sector NPR-5 Vega-Puerto fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 15 noviembre 2005, habiendo quedado supeditada dicha aprobación únicamente a la corrección de determinados aspectos formales de carácter documental", como queriéndose decir con ello que su aprobación iba a ser inmediata, de ahí que el pago de 6.588.600 # se fijara, en principio, a los cuatro meses de celebrado el contrato; lo que es bien cierto es que las cuestiones a subsanar, recogidas en trece puntos, no eran meras correcciones formales, sino que alguna de ellas era sustancial para la viabilidad de plan urbanístico.

Lo esencial del motivo del recurso que es la excusabilidad del error, no puede tenerse en cuenta, en primer lugar, porque la frase que destaca el motivo "pudo ser conocida..." se refiere sólo a la situación urbanística, no a los demás extremos que justifican el error. Por otra parte, en segundo lugar, no se trata de un solar o una finca bien delimitada, sino de una acequia, formada por un complejo entramado de ramales o acequias menores, con trazado sinuoso y ancho irregular al ser la mayor parte de sus cauces de tierra, y ubicada en una zona abandonada desde hacía más de una década antes de celebrarse el contrato de compraventa, llena de cañaveral, rozas y maleza donde resulta imposible, para alguien ajeno a la Comunidad de Regantes, identificar los cauces entre la maleza y distinguir el concreto objeto.

Por tanto, conforme a la jurisprudencia de esta Sala y a los hechos declarados probados, se desestima este motivo, tanto más cuanto no se puede exigir a una parte contratante una investigación, que en este caso supera la normalidad, pese a su condición profesional, siendo así que la contratación debe estar presidida por el principio de buena fe, destacado, entre otras, por la sentencia de 18 noviembre 2014 que dice:

*"conforme al artículo 1258 del Código civil que proclama el principio de buena fe, aparte del cumplimiento de lo expresamente pactado, para las consecuencias no pactadas, pero que sí se desprende conforme a aquel principio".*

2.- El tercer motivo del recurso se formula por infracción de los artículos 1256 y 1258 del Código civil y se expresa en un brevísimo desarrollo en el que, en forma subsidiaria al anterior motivo, justifica la alegada infracción al pretender que el citado contrato quede al arbitrio de esa compradora y no despliegue todos sus efectos, así como el principio general del Derecho *pacta sunt servanda* .

El motivo se desestima porque, siendo cierto el principio que alega, queda supeditado a que se anule, no ya el principio, sino el contrato presidido por él, cuando según el propio código se produce un vicio que lo hace anulable.

Además de ello, es reiterada la jurisprudencia de esta Sala que declara no idónea para la motivación de un recurso de casación la cita de preceptos de carácter genérico, como los artículos que fundamentan este motivo: sentencias de 27 diciembre 2010 , 17 junio 2011 , 13 octubre 2011 , 31 octubre 2012 , 19 abril 2013 , 11 julio 2013 .

**TERCERO .- 1.-** Desestimándose ambos motivos del recurso de casación, procede declarar no haber lugar al mismo, confirmando la sentencia recurrida que, a su vez, había confirmado la de primera instancia.

2.- En cuanto a las costas, procede la imposición de las mismas a la recurrente, así como a la pérdida del depósito constituido de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial , introducida 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.

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

## FALLAMOS

1.- QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACION interpuesto por la representación procesal de la "Comunidad de Regantes y Sindicato de Riegos de Cullera", contra la sentencia dictada por la Sección 11ª de la Audiencia Provincial de Valencia, en fecha 1 de febrero de 2013 , que SE CONFIRMA.

2.- Se impone al recurrente las costas del recurso de casación que desestimamos, así como la pérdida del depósito constituido.

3.- Librese 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 .- **Francisco Marin Castan.-Jose Antonio Seijas Quintana.-Antonio Salas Carceller.-Eduardo Baena Ruiz.-Xavier O'Callaghan Muñoz.-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.