

S. A.», ésta pasará a ser la tenedora y podrá continuar en el ejercicio de las acciones iniciadas por la demandante.

NULIDAD RADICAL O RELATIVA DEL NEGOCIO. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 10 DE ABRIL DE 2001.)

Ponente: Excmo. Señor don Antonio Romero Lorenzo.

Base fáctica.—Los consortes don Ángel García y doña María Rosa Membri-lla habían adquirido, el 5 de junio de 1978, a los demandados doña María Rosa Brujas, don Juan Solá Brujas y don Antonio Solá Brujas, mediante documento privado de compraventa, la parcela 103 de la Urbanización Can Solá del Recó. Se especificaba en dicho documento que el emplazamiento y la cabida que se asignaban a la parcela eran provisionales, en tanto no se efectuara el replanteo definitivo del polígono en que se hallaba enclavada. Previamente, se había anunciado a los adquirentes la necesidad de llevar a cabo una regularización de cabidas para adecuar las parcelas a la superficie real del terreno. Los demandantes comprobaron que según el parcelario del Ayuntamiento de Matadepera, la parcela de su propiedad tenía otra extensión a la por ellos adquirida en documento privado, por lo que les correspondía satisfacer, como le habían comunicado los promotores, una determinada suma, lo que así realizaron en el momento del otorgamiento de la escritura. A finales de 1990, los actores observaron que la también demandada doña Roser Canals, propietaria de las parcelas 148 y 149, colindantes con la suya, había levantado un muro a modo de cierre, que invadía la parcela 103. Dicha valla o muro no había obtenido licencia municipal al comprobarse la existencia de divergencias entre la superficie que la solicitante atribuía a sus parcelas y la que a las mismas se les asignaba en el parcelario.

Doctrina.—En sede de ineficacia de los contratos resultan perfectamente diferenciables los conceptos de inexistencia o nulidad radical, de una parte, y de nulidad relativa o anulabilidad, de otra. En el primero se comprenden los supuestos en que o falta alguno de los elementos esenciales del contrato que enumera el artículo 1.261 del Código Civil, o el mismo se ha celebrado vulnerando una norma imperativa o prohibitiva. El segundo se reserva para aquellos otros en que en la formación del consentimiento de los otorgantes ha concurrido cualquiera de los llamados vicios de la voluntad, entre los que citamos: error, violencia, intimidación o dolo. Sin embargo, el Código Civil carece de un tratamiento preciso de la ineficacia contractual, pues: *a)* Se echa en falta una regulación sistemática de la nulidad radical o absoluta, a la que por lo general la doctrina asimila la inexistencia; *b)* El vocablo «nulidad» que figura en la rúbrica del Capítulo IV, del Título II de su Libro Cuarto y en los artículos 1.300, 1.301 y 1.302, ha de entenderse que se refiere únicamente a la nulidad relativa o anulabilidad, pues el primero de dichos preceptos parte de la base de que los contratos que pueden ser anulados a través del ejercicio de la acción que se regula en los otros dos, son aquellos «en que concurran los requisitos que expresa el artículo 1.261»; *c)* Los artículos 1.305 y 1.306, por su parte, aluden sin duda alguna a casos de nulidad de pleno derecho o absoluta; *d)* Finalmente, otros preceptos, como el 1.307 y 1.308 son de común aplicación a ambas especies de nulidad. En realidad, cuando el

artículo 1.302 establece rigurosas restricciones en cuanto al ejercicio de la acción de nulidad, se está refiriendo única y exclusivamente a aquellas pretensiones que se encaminen a obtener la anulación o declaración de nulidad relativa de los contratos en que se aprecie que han concurrido los vicios del consentimiento que enumera el artículo 1.265. Además, es preciso establecer una sustancial diferencia entre el error-vicio de la voluntad, regulado en el artículo 1.266 del Código Civil, el cual provoca la anulabilidad de los contratos, que únicamente puede ser instada por los obligados principal o subsidiariamente en virtud de ellos, salvo que sean quienes han producido dicho error, y el error-obstativo, con el que se designa la falta de coincidencia inconsciente entre la voluntad correctamente formada y la declaración de la misma, divergencia que excluye la voluntad interna y hace que el negocio sea inexistente por falta de uno de sus elementos esenciales.

COMENTARIO

Es el error obstativo el que concurre en el otorgamiento de la escritura pública de compraventa a favor de la señora Canals. Promotores y comprador habían formado una voluntad exenta de vicio alguno, relativa a la cesión mediante precio por los primeros a favor de la segunda de dos parcelas cuya cabida y localización sólo habían sido fijadas de modo provisional y aproximado, y cuya determinación únicamente dependía del definitivo replanteo del polígono de la urbanización del que las mismas formaban parte. La compraventa ya se había perfeccionado en dicho momento y la ahora recurrente había entregado el precio convenido, a reserva del incremento o devolución que fuera procedente una vez se concretase la superficie exacta de las parcelas enajenadas. El error obstativo padecido determina la nulidad radical del convenio plasmado en la escritura pública aludida, determinando la absoluta ineficacia de la misma que puede ser reclamada —sin la limitación que para la acción de anulabilidad establece el art. 1.302 del Código Civil— no sólo por quienes han intervenido en el otorgamiento, sino también por quienes, como los aquí demandantes, han resultado perjudicados. También se objeta que a pesar de que la invocación de los vicios invalidantes del consentimiento exige una cumplida demostración de su existencia, la Audiencia Provincial tras admitir que los datos a que se refiere en aquel fundamento jurídico aisladamente considerados carecían de fuerza probatoria suficiente concluye que, en su conjunto, convencen de la existencia del error denunciado. Se añade que la Audiencia ha entendido que no es válido el plano parcelario que se acompaña a la escritura de la recurrente y sí, en cambio, el que se aprueba varios meses después por el Ayuntamiento de Matadepera. Por otra parte, al haber firmado las escrituras precisamente quienes eran los propietarios de la urbanización vendida por parcelas, no se les puede achacar un falso conocimiento de la realidad, y es que el reconocimiento del error sustancial, con trascendencia anulatoria del contrato, debe interpretarse de forma restrictiva en aras de la seguridad jurídica y del exacto cumplimiento de lo pactado.

Además, ha de tenerse en cuenta que en el apartado de la sentencia recurrida a que se alude se ha realizado una detallada relación de las razones que a juicio del Tribunal de apelación permiten al mismo formar convicción fundada acerca de la real existencia de error y que son las siguientes: 1) la advertencia inicial a los compradores de las parcelas, acerca de la provisionalidad del

emplazamiento y cabida que en aquel momento preliminar se asignaba a las mismas; 2) la aprobación por el Ayuntamiento de la parcelación definitiva, que aun cuando se produjo en fecha posterior a las escrituras de venta, venía a ratificar el plano parcelario tenido en cuenta para el otorgamiento de las mismas y ya incorporado al expediente con anterioridad; 3) el resultado de la prueba, de que resulta: 3.1) que las cabidas escrituradas a favor de los demandantes y la recurrente sobrepasan la superficie realmente existente; 3.2) que las parcelas de la recurrente tienen mayor superficie escriturada que la que refleja el parcelario municipal, en tanto la de los demandantes tiene menos; 3.3) que el vallado instalado por la señora Canals supera incluso la cabida por error escriturada a su favor y 3.4) la decisión de los promotores de requerir a la recurrente en conciliación a fin de rectificar el error sufrido, ofreciéndole la devolución de lo pagado por los palmos que indebidamente habían sido consignados en la escritura de venta a su favor otorgada.

ISABEL MORATILLA GALÁN

1.6. Responsabilidad civil

RESPONSABILIDAD SOLIDARIA CON BASE EN EL ARTÍCULO 1.591 DEL CÓDIGO CIVIL. RESPONSABILIDAD DEL APAREJADOR. CONCEPTO DE RUINA. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 24 DE MARZO DE 2003.)

Ponente: Excmo. Señor don José Manuel Martínez-Pereda Rodríguez.

Antecedentes.—Se interpone demanda de juicio declarativo de menor cuantía sobre *restitutio in natura* de la vivienda adquirida por el demandante conforme a lo acordado en el contrato de compraventa, contra la entidad vendedora y promotora, la constructora, el arquitecto y el arquitecto técnico.

El demandante «D. M. L. N.» adquiere una vivienda con unas determinadas condiciones de acabado, pactadas, al suscribir el contrato de compraventa de adquisición de la misma. Según se desprende de los hechos probados, la vivienda no fue entregada según lo pactado, sino en un estado lamentable.

El Juzgado de Primera Instancia de Manresa condena a la empresa promotora a la entrega de la vivienda en las condiciones de acabado pactadas al concertar la compraventa, y en caso de no hacerlo así, a que se ejecuten a su costa todas las reparaciones que sea preciso efectuar para obtener el resultado previsto. Absuelve el Juzgado al resto de los codemandados.

Se interpone recurso de apelación, y la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Barcelona dictó sentencia en la que estimó íntegramente el recurso de apelación, revocando en parte dicha sentencia y condenó a todos los demandados como responsables solidarios por vicios ruínógenos.

Se interpuso recurso de casación por la representación del arquitecto y del arquitecto técnico.

Doctrina.—Se interpone recurso de casación en nombre y representación de «D. E. LL. S.» (arquitecto técnico), articulado en cuatro motivos, de los que destacamos el primero, segundo y el tercero, que denuncian infracción del artículo 1591.1.º y 2.º, respectivamente.