

que al no cumplir lo que se le obliga será responsable de los perjuicios de su conducta.

COMPRAVENTA: VICIOS OCULTOS EN LA MISMA. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 31 DE ENERO DE 2001.)

Ponente: Excmo. Señor don Antonio Gullón Ballesteros.

Antecedentes.—Doña Milagros Lahera Peña demanda por los trámites del juicio de menor cuantía a los cónyuges don Juan Andrés Serrano Domínguez y doña María del Carmen Casal Dasgoas, solicitando una rebaja en el precio del contrato de compraventa por el que había adquirido de los mismos un piso.

Doctrina.—La fundamentación de la misma se dirige a combatir la sentencia recurrida en cuanto que conceptúa como plazo de caducidad el consignado en el artículo 1.490 del Código Civil, siendo de prescripción que la parte recurrente interrumpió mediante acto de conciliación. Ha de mantenerse la *ratio decidendi* del fallo que consiste en negar que haya lugar a la reducción del precio de la compraventa pretendida por la parte actora ante la discordancia de la extensión de la vivienda, según su descripción registral con la realidad porque se vendió como cuerpo cierto por un precio alzado y también se mantiene que no hay vicio oculto en la venta. Y es que la descripción de la vivienda en la oferta pública de venta y en el contrato privado redactado por la agencia de intermediación y la que se consignó en la escritura pública no coinciden, y en la de ésta es muy superior la superficie a la real, puesto que el desván de la casa se describió como un elemento común de los dos pisos que la componen y quisieron adquirirlo los compradores de su propiedad exclusiva.

COMENTARIO

Ante todo se determinan una serie de razones que huelgan las referencias a lo que se pretendió en la presente litis objeto de análisis: 1.º) No se ha ejercitado ninguna acción, pretendiendo la nulidad del contrato por vicio del consentimiento, sino sólo una petición de rebaja del precio; 2.º) No tiene sentido que se quiera imponer a la contraparte la interpretación del contrato como si fuese voluntad común de los contratantes; 3.º) Que la vivienda tenga menos metros que los consignados en su descripción, no es ningún vicio oculto pues estaba a la vista su verdadera superficie y pudo ser perfectamente comprobada además de que los compradores conocían ya lo que adquirirían por haberlo visitado; 4.º) Tampoco es vicio oculto que el desván de la casa sea elemento común y no privativo del piso que se adquiriría, como tal elemento común consta en su descripción y la misma es aceptada por los compradores de forma tal que de su otorgamiento los vendedores lo ocultaron, es un hecho que nada tiene que ver con un vicio oculto sino con el proceso formativo de la voluntad contractual de los compradores que estuvieron conformes con lo que se les vendía.