

Estudio jurisprudencial

*Dolo in contrahendo*  
Análisis de la Jurisprudencia\*

**KAROLINA LYCHKOWSKA**

Becaria del Departamento de Derecho Civil  
de la UCLM (Toledo)

SUMARIO: I. Introducción.—II. Índice de sentencias.—III. Sentencias estimatorias: A) Dolo incidental.—IV. Sentencias desestimatorias.—V. Conclusiones

**I. INTRODUCCIÓN**

El vicio de la voluntad contractual denominado «dolo *in contrahendo*» es una alegación frecuentísima en la praxis jurisprudencial. Sin embargo, en la mayoría de casos, se invoca dolo sin intentar ni siquiera probar su concurrencia o apoyándose solamente en las imputaciones gratuitas de maquinaciones insidiosas de la contraparte, sin precisar en qué consistía tal conducta. Por ello, no sorprende que la mayoría de pretensiones es desestimada por falta de prueba. En este trabajo he realizado una selección de sentencias en las que finalmente se llega a tratar el problema de dolo a base de las circunstancias concurrentes a la hora del contrato, omitiendo el maremágnum de las resoluciones en las que se declara inexistente el dolo por la pereza del abogado que lo invoca sin tratar de demostrarlo. La división en estimatorias y desestimatorias no atiende al fallo final del órgano judicial, sino a la estimación o no de la concurrencia del dolo en el supuesto en cuestión, con inde-

---

\* A Ángel Carrasco, *magistro magistrorum*.

pendencia de avatares procesales que pudieron desviar la decisión. En el apartado de las sentencias estimatorias, hago especial mención de las resoluciones en las que se estima dolo incidental. Algunas sentencias dificultan enormemente el buen entendimiento del supuesto tratado, por su formulación farragosa u omisión de datos relevantes. Lo he señalado a la hora de contar el caso resuelto, tratando sin embargo de suplir las lagunas de las resoluciones intuyendo las circunstancias. Por lo general, he prescindido de mencionar los datos personales de las partes del proceso, concentrándome únicamente en los supuestos de hecho. No obstante, en algunos casos, en aras de dar claridad al caso, me he visto obligada a nombrar a las partes para permitirle al lector mejor comprensión del asunto tratado. Además, para facilitar el posterior análisis, he confeccionado un listado de sentencias, ordenadas cronológicamente. Dos de las sentencias recogidas me parecen especialmente interesantes: la primera (STS de 31 de mayo de 2004) trata el caso del cliente del banco que fue a pedir préstamo hipotecario y el empleado le convenció a que suscribiera un contrato de seguro que luego es anulado por dolo omisivo del contratante, y la segunda de ellas (STS de 30 de junio de 1988) es un supuesto de una Comunidad de Propietarios que demanda la nulidad del aumento de plazas de garaje y de la compraventa de una de ellas, por dolo del vendedor. Remito al apartado de las conclusiones a efectos de las reflexiones pertinentes.

## II. ÍNDICE DE SENTENCIAS

STS de 31 de marzo 2008 (JUR 2008/252122): desestimatoria  
 STS de 10 de marzo de 2008 (RJ 2008/1553): estimatoria  
 SAP de León de 12 de julio de 2007 (JUR 2007/307517): estimatoria  
 STS de 11 julio de 2007 (RJ 2007/5132): dolo incidental  
 STS de 3 de julio de 2007 (RJ 2007/4676): dolo incidental  
 SAP de Jaén de 12 junio de 2007 (JUR 2007/25524): estimatoria  
 STS de 18 de enero de 2007 (RJ 2007/529): estimatoria  
 STS de 11 de diciembre de 2006 (RJ 2006/9893): estimatoria  
 STS de 19 de junio de 2006 (RJ 2006/3993): desestimatoria  
 STS de 5 de abril de 2006 (RJ 2006/2084): desestimatoria  
 SAP de Murcia de 26 de julio de 2005 (JUR 2006/81628): estimatoria  
 SAP de Málaga de 22 abril de 2005 (JUR 2005/143273): estimatoria  
 STS de 17 de enero de 2005 (RJ 2005/517): estimatoria  
 SAP de Murcia de 3 de enero de 2005 (JUR 2005/267736): estimatoria  
 STS de 31 de mayo de 2004 (RJ 2004/3554): estimatoria  
 STS de 20 de febrero de 2004 (RJ 2004/2061): desestimatoria  
 STS de 12 de junio de 2003 (RJ 2003/5631): desestimatoria  
 STS de 11 de junio de 2003 (RJ 2003/5347): desestimatoria  
 STS de 15 de julio de 2003 (RJ 2003/5839): desestimatoria  
 STS de 20 de noviembre de 2002 (RJ 2002/10263): estimatoria  
 STS de 26 de julio de 2002 (RJ 2002/8550): estimatoria  
 SAP de Albacete 12 de marzo de 2002 (AC 2002/696): dolo incidental  
 SAP de Salamanca de 11 marzo de 2002 (AC 2002/852): estimatoria  
 SAP de Cantabria de 30 de marzo de 2001 (JUR 2001/186458): estimatoria  
 SAP de Jaén de 21 de marzo de 2001 (JUR 2001/153991): estimatoria  
 SAP de Navarra de 9 de febrero de 2001 JUR (2001/135405): estimatoria  
 STS de 13 diciembre 2000 (RJ 2000/9333): desestimatoria

SAP de Las Palmas de 2 febrero de 2000 (JUR 2000/133084): estimatoria  
STS de 29 de diciembre de 1999 (RJ 1999/9380): desestimatoria  
STS de 16 de octubre de 1999 (RJ 1999/7330): desestimatoria  
SAP de Ourense de 3 mayo de 1999 (AC 1999/1011): estimatoria  
STS de 23 de julio de 1998 (RJ 1998/6199): desestimatoria  
STS de 4 de junio de 1998, RJ 1998/3721: desestimatoria  
STS de 26 de febrero de 1998 (RJ 1998/966): desestimatoria  
STS de 2 de febrero de 1998 (RJ 1998/620): estimatoria  
STS de 8 de noviembre de 1997 (RJ 1997/7891): dolo incidental  
STS de 12 de noviembre de 1996 (RJ 1996/7919): estimatoria  
STS de 14 de diciembre de 1995 (RJ 1995/9101): dolo incidental  
STS de 26 de junio de 1995 (RJ 1995/5119): estimatoria  
STS de 15 de junio de 1995 (RJ 1995/5296): estimatoria  
STS de 8 de junio de 1995 (RJ 1995/4637): desestimatoria  
SAP de Granada de 22 de abril de 1995 (AC 1995/616): estimatoria  
STS de 29 de marzo de 1994 (RJ 1994/2304): desestimatoria  
STS de 18 de febrero de 1994 (RJ 1994/1096): estimatoria  
STS de 18 de diciembre de 1993 (RJ 1993/10000): desestimatoria  
SAP de La Coruña de 11 de octubre de 1993 (AC 1993/2005): estimatoria  
STS de 11 de mayo de 1993 (RJ 1993/3539): desestimatoria  
STS de 4 de diciembre de 1990 (RJ 1990/9546): desestimatoria  
STS de 27 de septiembre de 1990 (RJ 1990/6908): estimatoria  
STS de 28 de febrero de 1990 (RJ 1990/726): desestimatoria  
STS de 13 de diciembre de 1989 (RJ 1989/8825): desestimatoria  
STS de 28 de noviembre de 1989 (RJ 1989/7914): desestimatoria  
STS de 27 de marzo de 1989 (RJ 1989/2201): estimatoria  
STS de 27 de febrero de 1989 (RJ 1989/1403): estimatoria  
STS de 18 de julio de 1988 (RJ 1988/5727): estimatoria  
STS de 30 de junio de 1988 (RJ 1988/5197): desestimatoria  
STS de 30 de junio de 1988 (RJ 1988/5195): estimatoria  
STS de 27 de enero de 1988 (RJ 1988/151): desestimatoria  
STS de 15 de julio de 1987 (RJ 1987/5494): estimatoria  
STS de 9 de julio de 1987 (RJ 1987/5214): desestimatoria  
STS de 16 de enero de 1987 (RJ 1987/300): desestimatoria  
STS de 1 de octubre de 1986 (RJ 1986/5229): estimatoria  
STS de 26 de noviembre de 1985 (RJ 1985/5901): estimatoria  
STS de 9 de septiembre de 1985 (RJ 1985/4257): estimatoria  
STS de 26 de octubre de 1981 (RJ 1981/4001): estimatoria  
STS de 3 de febrero de 1981 (RJ 1981/347): estimatoria  
STS de 21 de junio de 1978 (RJ 1978/2359): desestimatoria  
STS de 28 de octubre de 1974 (RJ 1974/3978): desestimatoria  
STS de 3 de abril de 1971 (RJ 1971/1678): desestimatoria  
STS de 20 de diciembre de 1967 (RJ 1967/5173): estimatoria  
STS de 14 de junio de 1965 (RJ 1965/3875): desestimatoria  
STS de 10 de abril de 1965 (RJ 1965/3744): desestimatoria  
STS de 21 de julio de 1958 (RJ 1958/2499): desestimatoria  
STS de 4 de diciembre de 1956 (RJ 1956/4121): estimatoria

### III. SENTENCIAS ESTIMATORIAS

#### **STS de 10 de marzo de 2008 (RJ 2008/1553): estimatoria**

Las partes concluyen un contrato de opción de compra de una vivienda que la demandada se proponía construir sobre su solar y luego se cierra el acuerdo de compraventa de dicha vivienda. No obstante, poco después, la compradora demanda y pide nulidad de ambos contratos, alegando que celebró el segundo contrato únicamente para no perder las cantidades ya entregadas en retribución de la opción. Consta que el precio de la vivienda fijado en el contrato de compraventa ha subido notoriamente respecto del precio de la misma establecido en la opción de compra, resultando en una cantidad dos veces superior. El TS aprecia la existencia de una maquinación insidiosa y anula los dos contratos.

#### **SAP de León de 12 de julio de 2007 (JUR 2007/307517): estimatoria**

Una Comunidad de Propietarios a la que la entidad contratante con ella le construyó una estación receptora de gas, pretende ejercitar una acción por daños y perjuicios debido al vicio del consentimiento determinado por falsas manifestaciones de ésta. Concretamente, la empresa de gas le informó que en el caso de que la Comunidad no optara por la instalación a su propia costa de la estación receptora de gas, la instalaría la concesionaria de servicio a cambio de tener que pagar periódicamente un canon. Dichas manifestaciones fueron reiteradas también por la concesionaria mencionada. Resulta que de acuerdo con la legislación autonómica la instalación es obligatoria y no cabe cobrar por ello cantidad alguna. La sentencia termina condenando a ambas empresas a indemnizar los perjuicios causados por comportamiento doloso.

#### **SAP de Jaén de 12 de junio de 2007 (JUR 2007/25524): estimatoria**

Se trata de contrato de compraventa de una parcela que resulta prácticamente inedificable al estar incluida casi la totalidad de su superficie en la Vía Pecuaría de una de las cañadas. Consta que el deslinde administrativo se produjo con anterioridad al contrato y que la vendedora lo conocía, y sin embargo no informó correctamente a los compradores cuando la condición de edificabilidad era determinante para la prestación del consentimiento ya que los actores querían construir una vivienda. La incompletitud de la información proporcionada, claramente engañosa a juicio de la Audiencia, no se subsana con las alegaciones de que los compradores podían haber comprobado la situación administrativa de la parcela entre la fecha del contrato privado y la de la escritura pública, ya que no eran expertos en urbanismo.

#### **STS de 18 de enero de 2007 (RJ 2007/529): estimatoria**

Se trata de una entidad que se dedica al *leasing* y que había celebrado una serie de contratos con otra sociedad (Juguetes Feber) que dos años más tarde fue declarada en suspensión de pagos. Por tanto, dado el impago, el

crédito del que gozaba la arrendadora de *leasing* se lo cedió a otra sociedad (Commercial Roiffer), pero la cesionaria nunca lo pagó. En cambio, Comercial Roiffer compensó con el crédito adquirido una deuda que tenía con Juguetes Feber por su parte. Posteriormente, Comercial Roiffer vende una de sus naves comerciales a Creatividad y Diseño, pero no cobra el precio sino que cede el crédito a Juguetes Feber. En consecuencia, Comercial Roiffer queda descapitalizada. Resulta que las tres sociedades están vinculadas entre sí, por tener el mismo Consejo de Administración. La sociedad arrendadora de *leasing* demanda a las tres sociedades y solicita se declare que la cesión de crédito por parte de Commercial Roiffer, así como la venta de la nave, han sido celebradas en fraude de acreedores y con dolo, por lo que las tres sociedades deben responder solidariamente del pago de los contratos de *leasing* impagados. No obstante, no pide nulidad de ningún negocio, ni ejercita acción rescisoria ni reclama el pago de la cesión de crédito. El TS se plantea si cabe solicitar la nulidad de un negocio junto con la petición de indemnización y llega a la respuesta afirmativa. No obstante, como no se había solicitado la nulidad, el TS se limita a conceder la indemnización por daños y perjuicios, admitiendo que se trata de un deudor doloso (1107 CC).

#### **STS de 11 de diciembre de 2006 (RJ 2006/9893): estimatoria**

Se discute la validez de la compraventa de un sótano, relacionada con el documento de reconocimiento de deuda. Resulta que al tiempo de otorgarse el documento ya había recaído una sentencia desfavorable al vendedor en el litigio que mantenía con la inmobiliaria y que había ocultado a los compradores. Los adquirentes creían que se discutía solo la elevación de la compra a la escritura pública; desconocían que la inmobiliaria alegaba la nulidad del título por el cual el vendedor creía adquirir el local de la entidad inmobiliaria (el problema estribaba en el límite de poder de representación del agente inmobiliario que vendió el sótano: legalmente sólo podía vender locales comerciales, en ningún caso los sótanos). Para el TS se trata de un error sustancial por recaer sobre la condición de la cosa (la pertenencia al vendedor) que dio principalmente el motivo al contrato. Aunque el TS subraya la facilidad de acceso a la información que habría subsanado el error, señala que éste fue provocado por la reticencia dolosa del vendedor y que el comprador confió razonablemente en la pertenencia del sótano al vendedor. La Sala señala también la relación de amistad entre las partes. El dolo del vendedor implica la nulidad del contrato.

#### **SAP de Murcia de 26 de julio de 2005 (JUR 2006/81628): estimatoria** *Cfr. con SAP de Albacete de 12 de marzo de 2002 (AC 2002/696) que solo estima dolo incidental*

El objeto de la compraventa, un vehículo, fue vendido como un coche dedicado solo a la demostración que hizo creer al comprador que el vehículo no había salido del concesionario. En realidad, ha sido objeto de una importante reparación a consecuencia de un siniestro acaecido antes de su matriculación, tras su robo en los talleres del vendedor. La sentencia de la primera instancia estima solamente el dolo incidental ya que el coche funciona perfectamente, pero la Audiencia entiende que hay dolo grave puesto que la

ocultación de desperfectos determinó el consentimiento del comprador y la conducta del vendedor se llevó a cabo con consciencia de la importancia de datos ocultados. La sentencia declara que es determinante a la hora de discernir el grado de gravedad del dolo la importancia del dato ocultado respecto de la voluntad de prestar consentimiento contractual. En este caso existe un dolo grave porque de haber conocido el siniestro, el comprador no hubiera adquirido el vehículo.

### **SAP de Málaga de 22 de abril de 2005 (JUR 2005/143273): estimatoria**

Las partes suscriben un contrato cuya prestación principal consiste en la explotación de minas argentinas. Se entregan una serie de licencias y autorizaciones de minería, así como valoraciones aparentemente realizadas por la Dirección de Minería, con garantía de su veracidad. El actor alega que todos esos documentos públicos son falsos, que el demandado no ha entregado ningún título válido de poder de disposición de minas y que las minas no tienen capacidad de ser explotadas ni tienen un valor intrínseco para invertir en ellas. Se comprueba la falsedad de la documentación entregada y el contrato queda anulado por dolo del aparente propietario de las minas.

### **STS de 17 de enero de 2005 (RJ 2005/517): estimatoria**

Las partes celebran un contrato de préstamo bancario. El prestatario suscribe una carta en la que hace constar que dicho préstamo lo destina a la compra de acciones de Banesto, comprometiéndose a no vender dichas acciones durante el período de tres años. Con el crédito el demandado, en una carta preimpresa por la entidad bancaria pero que sin embargo adolecía de la falta de la firma por parte del representante de la entidad bancaria, asumió varios compromisos que restringían notablemente la capacidad de disposición de las acciones, entre otros, el de no venderlas hasta una fecha fijada:

*«(...) asumía el compromiso firme de no vender las acciones hasta el día 1 de septiembre de 1992, a partir del cual se consideraba autorizado para vender; en cada uno de los seis meses siguientes y por sextas partes iguales, sólo la cantidad de títulos necesarios para la amortización del crédito con sus intereses, vencido y cancelado el cual, el sobrante de los títulos quedaría a su libre disposición, y al propio tiempo se comprometía a acudir a todas las ampliaciones de capital que pudieran efectuarse durante el período de vigencia del crédito, suscribiendo la totalidad de las acciones que le correspondieran, bien con medios propios o, en caso preciso, con la concesión de otro crédito por parte del Banco por el importe necesario para cubrir los desembolsos a efectuar, renunciando de forma irrevocable desde este momento a la venta de los derechos dimanantes de las acciones adquiridas con dicha operación; a la par, el importe de los dividendos sería abonado en la cuenta correspondiente al crédito y serían indisponibles, siendo su destino el pago de intereses del mismo en la parte que pudieran cubrir.»*

Debido al impago, el banco demanda al cliente, a lo que éste reconviene sosteniendo la nulidad de ambos acuerdos debido a la existencia de dolo. El TS aprecia la existencia de maquinaciones insidiosas sin las que el cliente no

hubiera celebrado el contrato y subraya que pese a que la contabilidad del banco no representaba una imagen fiel de la real situación patrimonial, se le prometía al cliente una serie de beneficios. Se ofreció un crédito a un interés privilegiado para la adquisición de acciones «con augurios de una serie de beneficios», silenciando la situación económicamente arriesgada del banco. Según el TS «concurren una serie de particulares que desdibujan la figura del contrato de concesión de crédito personal» y se incumple el deber de información exigible por la buena fe. Ambos contratos quedan anulados por dolo omisivo.

**SAP de Murcia de 3 de enero de 2005 (JUR 2005/267736): estimatoria**

Celebrada la compraventa de una vivienda, aparecen humedades en el sótano que llevan al comprador a interponer una acción de reclamación de daños y perjuicios por dolo contractual ya que los vendedores no mencionaron dichas humedades, aunque éstas existían ya con anterioridad al contrato. Consta que los vendedores tampoco le informaron de que había un procedimiento judicial en curso iniciado por la comunidad de propietarios contra la promotora para reparar el jardín del que provenían las humedades. La sentencia llega a entender que los vendedores estaban obligados a proporcionar toda la información mencionada por el deber de buena fe y aunque lo hubieran omitido por imprudencia, procede la acción de dolo contractual. Probada la existencia de las humedades al tiempo de la venta y la falta de información completa, la Audiencia estima la concurrencia de dolo y la procedencia de la indemnización por el valor de las obras pertinentes. No es relevante el hecho de que las humedades, provocadas por la falta de impermeabilización que no era obligatoria, eran un defecto común en aquella época, ya que ello no excusa el deber informativo de la vendedora.

**STS de 31 de mayo de 2004 (RJ 2004/3554): estimatoria**

Se trata de un supuesto de un contrato de seguro. El asegurado viene a pedir un préstamo hipotecario a un banco, exigiéndole dicha entidad simultáneamente la suscripción de un seguro de vida por igual importe al capital prestado. Una vez fallecido por ingestión voluntaria de medicamentos, la aseguradora se niega a abonar la indemnización debido a la ocultación maliciosa de hepatitis crónica y alteraciones psíquicas. No obstante, el contrato de seguro fue firmado en el banco, sin que se le exigiera al asegurado rellenar cuestionario alguno y siendo el cliente atendido por un empleado de la entidad y no un agente de seguros. La sentencia de primera instancia condena a la aseguradora al pago, entendiéndose que la voluntad del fallecido fue concertar el préstamo y no el seguro, por lo que no pudo haber dolo por su parte. Sin embargo, tanto la AP como el TS absuelven a la aseguradora, sosteniendo que la omisión de la declaración de las enfermedades padecidas en el folio de «Declaración de Estado de Salud» que figura impresa en la póliza firmada por el asegurado y que a juicio de la Sala, equivale al «cuestionario» mencionado por la Ley del Contrato de Seguro, constituye dolo omisivo.

**STS de 20 de noviembre de 2002 (RJ 2002/10263): estimatoria**

Se suscita el problema de un contrato de permuta de una finca rústica por una nave industrial entre dos entidades. Celebrado el contrato ante un notario,

una de las partes invoca el error en las cualidades de la parcela: como resulta ser no urbanizable, alega el desequilibrio de las prestaciones. El error a juicio de la demandante se produjo a través de la actuación dolosa de los demandados y sus manifestaciones sobre la cualidad urbanizable de la parcela. Consta que el hijo de los demandados trabajaba como director comercial en la entidad actora a cuya iniciativa se debió el contrato de permuta. La sentencia aprecia la concurrencia del error y del dolo.

#### **STS de 26 de julio de 2002 (RJ 2002/8550): estimatoria**

Las partes contraen un contrato de seguro de vida. Cuando el asegurado fallece, la aseguradora se niega a proceder al pago de la indemnización, alegando dolo por parte del asegurado que, a pesar de padecer epilepsia, había contestado negativamente a la pregunta sobre si tenía «una alteración física o funcional». Los beneficiarios del seguro sostienen que el asegurado no era consciente de que la epilepsia suponía para él una «alteración física». El TS acude al diccionario de la RAE que establece que la enfermedad es «una alteración de salud» y concluye que existió dolo omisivo en la reticencia en la expresión de circunstancias conocidas por parte del asegurado.

#### **SAP de Salamanca de 11 de marzo de 2002 (AC 2002/852): estimatoria**

En un contrato de suministro de energía eléctrica, Iberdrola fija unas tarifas elevadas que, según manifiesta, corresponden a las autorizadas por la Administración. El contratante particular demanda la nulidad del contrato por dolo ya que resulta que la declaración era falsa y que la resolución administrativa en la que se basaba es de aplicación solo a los solicitantes reseñados allí, entre los que no figura el actor. Debido a la maquinación de Iberdrola y considerando que el actor no pudo acudir a otro suministrador, la sentencia declara la existencia de dolo *especialmente grave*.

#### **SAP de Cantabria de 30 de marzo de 2001 (JUR 2001/186458): estimatoria**

Los vendedores demandan la nulidad del contrato de compraventa de una finca con todos sus muebles y enseres. La sentencia llega a entender que en realidad prestaron su consentimiento en creencia de que a cambio recibirían atención personal hasta el fallecimiento. Consta que dos años antes de la compraventa, los vendedores habían celebrado con un tercero un contrato cuyo objeto era la misma vivienda en virtud del cual los propietarios la cedían a cambio de cuidados personales. Surgida una imposibilidad personal sobrevenida en la cesionaria, se resolvió el contrato. La sentencia entiende que la finalidad última de los vendedores también en el contrato de «compraventa» fue la cesión de la vivienda a cambio de cuidados personales, ya que no prestaron atención alguna al precio que parece ficticio (siguiendo el consejo del notario, finalmente en la escritura cedieron solo la nuda propiedad, sin que por ello alteraran el precio convenido). No consta ninguna prueba de la entrega del precio estipulado y el demandado no parece reunir capacidad económica para afrontarlo. Teniendo en cuenta que todas las gestiones de la escritura se realizaron por el demandado y que los vendedores tienen una

edad avanzada (más de ochenta años) y las limitaciones funcionales vinculadas a ello, se concluye que el demandado perpetró una conducta insidiosa, haciendo creer a los vendedores que el contrato celebrado obedecía a la misma finalidad que el concluido dos años antes. Por ello, aunque tras la celebración del acuerdo aparece el demandado como cotitular en las cuentas bancarias de los vendedores, poco después se le excluye, a juicio de la sentencia, debido a la falta de prestación de cuidados que le incumbían. La Audiencia anula el contrato por concurrencia del dolo.

**SAP de Jaén de 21 de marzo de 2001 (JUR 2001/153991): estimatoria**

Suscrito el contrato de compraventa de una parcela, el comprador descubre que su gran parte es discutida por el Ayuntamiento que considera que es de su propiedad y por ello deniega la licencia de obras, solicitada por el comprador. La sentencia estima que a la vendedora le incumbía el deber de informar al contratante de esa circunstancia, cosa que no hizo, por lo que le es imputable un dolo omisivo. El contrato queda anulado.

**SAP de Navarra de 9 de febrero de 2001 (JUR 2001/135405): estimatoria**

Se trata de compraventa de un solar con gravísimos problemas geológicos. A juicio de la sentencia, dichos problemas no pudieron ser desconocidos por la vendedora, habiéndose realizado prospecciones técnicas geológicas en el patio de la vivienda de su propiedad y teniendo en cuenta que ella misma tuvo que construir un muro de contención para evitar el desplazamiento de muros de carga del edificio, aunque en aquel momento ya existía gran número de grietas. Por ello, se constata que la vendedora ha callado conscientemente la existencia de problemas del solar y que ha inducido a los compradores al contrato. Es irrelevante que éstos provengan del mismo pueblo en el que estaba sita la vivienda adquirida. Se anula el contrato y se declara la procedencia de indemnización de daños y perjuicios.

**SAP de Las Palmas de 2 de febrero de 2000 (JUR 2000/133084): estimatoria**

El origen del pleito descansa en un contrato de corretaje. El mediador en la venta perfeccionada de unas fincas, pese a haber sido adecuadamente remunerado por la entidad compradora que le había encargado la tarea, reclama igualmente a los vendedores su remuneración. La sentencia señala que los vendedores, accediendo a la oferta presentada por el mediador, firmaron sendos contratos con él en los que *reconocían* el trabajo de mediación llevado a cabo por el actor, pero *sin haber encargado* dichas tareas. Se estima una conducta insidiosa por parte del actor ya que éste, al haber contactado con los vendedores, no les había mencionado que lo hacía en virtud de un encargo por el que iba a ser remunerado. Debido a sus maquinaciones, los vendedores (de edad bastante avanzada: más de ochenta años) accedieron a remunerarle. La Audiencia estima la concurrencia de un dolo grave y anula los contratos celebrados por el mediador con los vendedores.

**SAP de Ourense de 3 de mayo de 1999 (AC 1999/1011): estimatoria**

Es un contrato de permuta de solar por vivienda que adolece de serias imprecisiones (no se establece de forma clara si se transmite el dominio del solar o se cede temporalmente, falta la fecha para la construcción del edificio, el proyecto, la calidad de materiales, etc.). En principio, se estipula que el propietario del solar (en el que ya existe un piso bajo y un piso primero) autoriza a su contratante a que construya en el terreno mencionado un edificio cuyo último piso y el ático entregará al primero. Pasado cierto tiempo y construido solo un piso y el ático, el constructor demanda a la otra parte y pretende compelerle a que entregue en la escritura pública la finca con los dos pisos y ático edificadas, en cumplimiento del contrato. Pese a la oscuridad de los términos del contrato que no permiten establecer con toda seguridad qué quisieron las partes, la Audiencia llega a la conclusión de que no hay motivo por el que el demandado entregue la propiedad de la casa a cambio de lo mismo de lo que debería disponer en virtud del contrato. Además, consta que el transmitente padecía una grave enfermedad derivada de su alcoholismo que le provocó un tumor cerebral y que concluyó en su fallecimiento durante el proceso. Según la sentencia, el transmitente prestó el consentimiento sin entender bien su alcance y como consecuencia de las maquinaciones insidiosas de la contraparte. Se desestima la demanda, confirmando la concurrencia de dolo que anula el contrato.

**STS de 2 de febrero de 1998 (RJ 1998/620): estimatoria**

Las partes celebran un contrato de compraventa de chalet en construcción y, a la vez, un contrato de mejoras a introducir en dicho chalet retribuidas por el comprador, siendo los dos acuerdos suscritos el mismo día. El comprador solicita se declare nulo el segundo contrato alegando el dolo del vendedor. Resulta que casi todas las obras referidas en el contrato de mejora (menos una, del hilo radiante) constan en el proyecto de ejecución de chalet como obras ordinarias. Por tanto, el TS entiende que existe una conducta dolosa del vendedor que calla y no da conocimiento suficiente al comprador del proyecto básico de ejecución (infringiendo además una obligación contenida en una de las cláusulas contractuales), para provocar un consentimiento contractual a celebrar dicho contrato de supuestas mejoras. Se anula el segundo contrato.

**STS de 12 de noviembre de 1996 (RJ 1996/7919): estimatoria**

Se trata de una compraventa de finca rústica de secano. Los compradores, tras haber celebrado el contrato, tratan de obtener la autorización administrativa para convertirla en regadío, pero no lo consiguen. Consta que el vendedor, con anterioridad a la celebración del contrato, era consciente de que dicha transformación no era administrativamente posible. La sentencia concluye que, aparte del error esencial de los compradores, existe un dolo omisivo imputable al vendedor, teniendo en cuenta el precio pagado por la finca, desmesuradamente superior al que correspondería si se tratara de una simple finca de secano, no susceptible de transformación en regadío. Se declara nulidad del contrato celebrado.

**STS de 26 de junio de 1995 (RJ 1995/5119): estimatoria**

Una de las copropietarias pro indiviso de una casa la vende, diciendo contar con el consentimiento de los demás copropietarios, aunque en realidad no existe mandato alguno por parte de los demás. Según la sentencia, el contrato es nulo debido al dolo de la vendedora que había incitado al comprador a prestar el consentimiento con las maquinaciones insidiosas, por lo que la vendedora debe indemnizar los daños y perjuicios en los que haya incurrido el comprador de buena fe.

**STS de 15 de junio de 1995 (RJ 1995/5296): estimatoria**

Se trata de una compraventa de acciones de una sociedad. La sentencia contiene muy pocos datos del caso para dilucidar el supuesto y por qué se estima la procedencia del dolo. La Sala entiende que hubo dolo por parte del vendedor, ya que éste no había advertido a la compradora que las acciones que se transmitía eran acciones de una sociedad anónima laboral ni tampoco informó en el anuncio de prensa, publicado por el vendedor y seguido por la compradora, de que hubo posibilidad de que la compradora no alcanzara la condición de la profesora. Se anula el contrato de compraventa.

**SAP de Granada 22 de abril de 1995 (AC 1995/616): estimatoria**

Se impugna un contrato de arrendamiento. La arrendadora indujo a la arrendataria a suscribir un nuevo contrato cuando ésta llevaba 35 años ocupando la vivienda en virtud del antiguo contrato. En el nuevo contrato no existe la prórroga forzosa, por regirse por la nueva legislación y, además, se pacta sólo por cuatro años. Se alega la inducción al error con dolo para cambiar sustancialmente las condiciones del contrato: no sólo se sube la renta, sino también se suprime el derecho a la prórroga forzosa, por lo cual el nuevo contrato únicamente beneficia a una parte.

La arrendataria tiene más de setenta años, es viuda, analfabeta y con baja formación intelectual. La arrendadora, en el texto de nuevo contrato, trató de borrar cualquier vestigio de una relación jurídica anterior: describe la vivienda como desocupada en el momento de toma de posesión con la entrega de llaves a la arrendataria. La renta, aunque sube, sigue siendo muy baja para aquellos tiempos. Por todo ello, se deduce el dolo en la conducta de la arrendadora y error excusable en la otra parte por sus condiciones personales (edad y formación baja). Se anula el nuevo contrato, subsistiendo el anterior.

**STS de 18 de febrero de 1994 (RJ 1994/1096): estimatoria**

Los demandados (dos industriales y un empleado de banca) adquieren un local; formalizan el contrato en el cual pagan una parte del precio, comprometiéndose a pagar el resto cuando se entregue la escritura pública. Se les demanda para que paguen y formulan una reconvencción: solicitan que se estime nulidad del contrato porque el local comprado no se pudo destinar a un supermercado, como lo pretendían los compradores, por haberse denegado la licencia por el Ayuntamiento. Según la Administración, el semisótano

adquirido solamente se puede utilizar como almacén, y no como local comercial.

TS estima la nulidad por el error substancial, sobre una cualidad esencial de la cosa, sin la cual, no se hubiera realizado el negocio – falta de cualidad de local comercial. No se aprecia la falta de diligencia, teniendo en cuenta las cualidades y las conductas de las partes. Es de decisiva influencia de la actitud dolosa del vendedor que siendo el promotor y constructor del edificio (pues conociendo de sobra la situación real del inmueble), aseguró al comprador de que le vendía un local comercial. Aunque en el contrato constaba la tradición de un semisótano, se calificaba allí como local comercial. El error es inexcusable a los compradores (les es imputable), pero tiene efecto invalidatorio del consentimiento por tener origen en el dolo del vendedor.

### **SAP de La Coruña de 11 de octubre de 1993 (AC 1993/2005): estimatoria**

El origen del pleito deriva de compraventa de una finca. El comprador demanda su nulidad, alegando el dolo provocado por el vendedor mediante ocultación de la situación urbanística del terreno. Ambas instancias coinciden en que está justificado el error en el que había incurrido el comprador pensando que la finca era edificable, ya que estaba ubicada entre construcciones por todos los lados, existían unas tuberías de saneamiento a la vista en la parcela, los vendedores tenían permiso administrativo de cierre de la finca y el precio entregado por la parcela correspondía en el mercado inmobiliario a fincas edificables. El juez cree que es irrelevante que la finca adquirida se encontraba en colindancia con una que pertenecía a la madre del actor y que se adquiriría como ampliación de ésta, ya que consta que el propósito del actor era construir en la mentada finca, proyecto ahora inviable ya que los planes administrativos la destinan a la vía pública. Consta que los vendedores conocían perfectamente el destino de la finca y que el permiso de cierre les fue concedido solo porque a la solicitud de la misma aportaron un plano en el que alteraron la ubicación real de la finca. Se cita el artículo 62 de la Ley del Suelo para justificar la obligación del vendedor de informar sobre la situación administrativa del objeto del contrato. En caso de la infracción de dicho deber, cabe presumir la concurrencia de dolo omisivo, la cual determina la nulidad del contrato en este supuesto (*reitera la doctrina de la STS de 28 de febrero de 1990, RJ 1990/726*).

### **STS de 27 de septiembre de 1990 (RJ 1990/6908): estimatoria**

Las partes celebran un contrato de traspaso de un negocio de restaurante. Resulta que el cedente carecía de la licencia municipal para la apertura y funcionamiento del negocio, por lo cual la cesionaria, en aras de obtener dicha licencia para poder llevar a cabo el negocio, tuvo que hacer unas cuantiosas inversiones en el equipo contra incendios. El hecho de no haber hecho saber a la cesionaria la falta de la licencia conduce a la Sala a estimar la procedencia del dolo. No obstante, la recurrente no pide que se anule el contrato sino solo que se le indemnice los daños y perjuicios, pretensión a la que la Sala accede.

**STS de 27 de marzo de 1989 (RJ 1989/2201): estimatoria**

Se impugna la validez de la compraventa de un solar que llevaba edificados «caseta y pérgola en estado semirruinoso, vallado bodega, aljibe y pozo», celebrada entre particulares. Estas edificaciones llevaron al comprador a la creencia de que el solar cumplía los requisitos reglamentarios establecidos para una vivienda. No obstante, el terreno objeto del contrato había sido declarado zona verde y esta circunstancia la ha silenciado el vendedor a la hora de contratar. Además, el precio pagado excedía del valor de un predio meramente rústico, por lo cual el TS estima el error esencial y excusable del comprador, a base de que la presunta edificabilidad en el solar adquirido era el único motivo que llevó al adquirente a celebrar el contrato. La falta de información debida (obligación legal dimanante de la Ley del Suelo) según TS convierte la conducta de la otra parte en dolosa.

**STS de 27 de febrero de 1989 (RJ 1989/1403): estimatoria**

Se trata de un contrato de renta vitalicia entre primas. La cedente tenía sesenta y nueve años y había pasado por varias crisis depresivas, lo que ha hecho preciso su internamiento clínico. En el momento de la firma del contrato pasaba por un periodo depresivo. La sentencia deja probado que la cedente gozaba de bienes más que suficientes para hacer frente a sus gastos por sí misma y que hubo desproporción notoria entre las prestaciones fijadas en el contrato (cuatro fincas rústicas a cambio de una pensión no elevada, por un periodo previsiblemente breve). La Sala decide que la cesionaria, mediante maquinaciones, captó la voluntad de una persona enferma y tímida por carácter que terminó por favorecer parientes lejanos en vez de los próximos, sin fundamento claro. Además, consta la existencia de un testamento de la cedente en el que establecía como heredero únicamente a su hermano, revocando uno anterior en el que hacía disposiciones a favor de la prima. Se anula el contrato por concurrencia de dolo.

**STS de 18 de julio de 1988 (RJ 1988/5727): estimatoria**

Los vendedores de una vivienda, con la ocasión de la compraventa y con el fin de que los compradores no se den cuenta de las grietas y fisuras que tenía el edificio cuando visitaban el mismo antes de celebrar el contrato, encargan unas obras de albañilería y pintura. Las grietas se debían a la especial naturaleza del suelo en el que se encontraba la construcción, lo que hacía muy costosa la normal conservación de la misma. La sentencia estima la concurrencia del dolo debido a las maquinaciones engañosas de los vendedores que hicieron que los compradores accedieron a la conclusión del contrato, pero no lo habrían hecho si hubieran conocido la realidad. Se anula el contrato.

**STS de 30 de junio de 1988 (RJ 1988/5195): estimatoria**

Es un supuesto de compraventa de plaza de garaje resultante del aumento. La Comunidad de Propietarios del edificio al que está adscrito el garaje pre-

tende anular el contrato así como la nueva división horizontal, resultante de la modificación, alegando incumplimiento de los términos del contrato original sobre la distribución de plazas de garaje. La demanda se dirige contra la entidad que vendió las plazas y contra el comprador de una de las nuevas plazas. Resulta que se había procedido al aumento de plazas con la supresión de una rampa de acceso (de las dos existentes), ubicándose dichas plazas sobre el arranque y salida de dicha rampa. Esta modificación supone una sustancial limitación del movimiento de los coches en el local, a juicio del demandante. La Sala confirma las resoluciones de las instancias anteriores que estiman procedente declarar la nulidad de la nueva división horizontal, así como de la compraventa de una de las nuevas plazas a base de un error padecido por los compradores originarios a los que se les ha entregado cosa diferente de la que consintieron en el contrato, y por el dolo de la vendedora que intentó vender plaza de garaje suprimiendo uno de los servicios del garaje.

### **STS de 15 de julio de 1987 (RJ 1987/5494): estimatoria**

Se discute la validez de la compraventa de unas fincas. El TS aprecia la existencia de dolo en la conducta de los demandados (un matrimonio) que con sus maquinaciones llegaron a convencer a la actora para que les transmita por un precio parco un piso en Madrid y una finca de importante extensión y valor. La actora, de nacionalidad portuguesa, es una mujer de avanzada edad, viuda desde hace mucho tiempo. Vive sola, sin familiares y se dedica al cuidado de perros, siendo a la vez la promotora y patrocinadora de la Sociedad Protectora de Animales de la zona, a cuya disposición puso la mencionada finca. Los demandados ganaron la plena confianza de la actora, manifestando que comparten su afecto por los animales y acompañándola en los cuidados cotidianos de los perros. Convencieron a la actora que para la mejor administración y cuidado de los intereses de ésta, junto con los intereses de los animales y para evitar posibles embargos es mejor que les transmita el mencionado piso en Madrid por un precio de aproximadamente 100 000 ptas. Asimismo, se subrogaron en la hipoteca que gravaba la finca, por un valor de un millón de pesetas, cifrándose el valor real del inmueble en un importe «espectacularmente superior», como dice el TS. La Sala señala que la reticencia de los adquirentes de los inmuebles es constitutiva de dolo.

### **STS de 1 de octubre de 1986 (RJ 1986/5229): estimatoria**

El demandante impugna el contrato de compraventa de una finca. Las dos partes son extranjeros (alemanes) y pactaron el precio en marcos alemanes. El juez de la primera instancia desestima la demanda, pero en apelación y ante el TS prospera la petición de nulidad por dolo. Queda probado que el comprador desconocía y el vendedor silenció el hecho de que el inmueble estaba afectado por un plan de urbanización con destino de Centro de Enseñanza que implicaba la disminución de superficie de la finca adquirida. El TS afirma que no hace falta la intención de causar perjuicios a la otra parte deliberadamente para que nazca una conducta dolosa, bastando las maquinaciones insidiosas que influyan el consentimiento prestado por el comprador.

**STS de 26 de noviembre de 1985 (RJ 1985/5901): estimatoria**

Es el famoso caso del matrimonio anulado por el Tribunal Eclesiástico por reserva mental del esposo, que alegaba que consintió la boda con la finalidad de acceso carnal, y que solo mantendría su unión con la mujer mientras se sintiera atraído por ésta. Declarada la nulidad, la mujer demanda en vía civil la indemnización de daños y perjuicios. El TS estima que el ex esposo había incurrido en dolo grave al haberse servido de astucia para conseguir las relaciones sexuales con la demandante, por lo que, aparte de la reserva mental, existe dolo en el contrato de matrimonio que debe ser anulado, concediéndose la indemnización solicitada.

**STS de 9 de septiembre de 1985 (RJ 1985/4257): estimatoria**

Las partes formulan capitulaciones matrimoniales. Detectado un error de cuenta, el esposo demanda a su mujer para que se corrija dicho error. La esposa reconviene y solicita la nulidad de la escritura al considerar que se había infravalorado los bienes concedidos al esposo, aparte de la ocultación de otros. La reconviente estima encontrarse en un supuesto de dolo, alegando que no habría celebrado el contrato si no fuera por las maquinaciones insidiosas del marido que resultan en un beneficio económico para el esposo. Se estima la nulidad del contrato.

**STS de 26 de octubre de 1981 (RJ 1981/4001): estimatoria**

Las actoras, unas entidades mercantiles, impugnan la validez de la compra de las acciones representativas del capital social de una S.A., la demandada. Se amparan en que determinados elementos integrados en el patrimonio social según la demandada (un monte), en realidad son de dominio público. Consta que la vendedora sabía que en el momento del contrato dicho terreno no le pertenecía, y no obstante exhibió a las compradoras la escritura pública de venta del terreno, silenciando la existencia de un expediente administrativo de deslinde que atribuía al monte la categoría de utilidad pública. El TS admite la existencia de una maquinación insidiosa en la conducta de la demandada que llevó a las compradoras a pagar el precio indicado por las acciones.

**STS de 3 de febrero de 1981 (RJ 1981/347): estimatoria**

Se trata de un contrato de crédito a la exportación concedido por un banco a una entidad mercantil. El banco mutuante por su parte firma un contrato de seguro de afianzamiento del crédito con una compañía de seguros. Resulta que la entidad mercantil no paga el crédito concedido y es condenada penalmente por fraudes económicos y falsedad de documentos. La sentencia declara que el primer contrato de préstamo estaba viciado por dolo de la entidad, porque la sociedad lo celebraba con un fin defraudatorio que había ocultado al banco y, de esta forma, lo ha compelido a contratar. No obstante, se señala que ello no acarrea la nulidad sino anulabilidad, la que puede ser instada solo por la parte afectada. En defecto de la interposición de dicha

pretensión por el banco (la recurrente es la Comisión Liquidadora de Créditos Oficiales a la Exportación) se confirma la eficacia de ambos contratos.

### **STS de 20 de diciembre de 1967 (RJ 1967/5173): estimatoria**

La legataria de un establecimiento dedicado a bar en un contrato celebrado con la heredera, se compromete a pagar una deuda del testador, que no le corresponde (sino que es a cargo de la heredera). Lo hizo pensando que el bar estaba gravado con la garantía de la devolución del préstamo, lo que no era cierto. Consta que la legataria tuvo pocos conocimientos de Derecho y que la heredera la indujo a este contrato con las maquinaciones dolosas, reteniendo el legado hasta la firma del convenio, preparado por unos letrados, lo que suscitó la confianza en la legataria. Se anula el contrato suscrito. El TS sostiene que una persona no versada en Derecho fácilmente pudo creer en la existencia de un gravamen sobre el objeto legado, y que el error sufrido no solo fue sustancial sino también provocado por la conducta de la heredera. A pesar de que un error de Derecho no tiene efectos invalidatorios, en este supuesto según el TS es relevante que este error nació del dolo, por lo cual, es excusable.

### **STS de 4 de diciembre de 1956 (RJ 1956/4121): estimatoria**

Se pretende la anulación de la compraventa de un camión por no reunir el vehículo las cualidades atribuidas por el vendedor al mismo en la oferta. Se lo ofrecía como apto para la circulación, con la documentación oportuna, con un determinado motor y además el vendedor prometía suministrar neumáticos nuevos; todas estas manifestaciones resultaron falsas. Se estima la demanda por error esencial que recae sobre la condición esencial del contrato (el motor del camión) y por el engaño padecido.

#### **A) DOLO INCIDENTAL**

### **STS de 11 de julio de 2007 (RJ 2007/5132): dolo incidental**

Se celebra un contrato de distribución en exclusiva, con la cláusula de pacto de compras mínimas. Resulta que la concedente había celebrado un contrato de distribución semejante previamente con otra concesionaria que todavía no vendió todo el stock que le quedaba después de la expiración del contrato. Por tanto, procede a la liquidación de los productos a bajo precio, en la zona de exclusiva de la nueva distribuidora. Debido a ello, la nueva concesionaria incumple el pacto de las compras mínimas. La concedente la demanda por incumplimiento del contrato y a base de ello pretende resolverlo, a lo que la demandada reconviene alegando dolo omisivo por parte de la concedente, al haber silenciado la circunstancia de que todavía quedaba stock importante en poder de la anterior distribuidora lo que debería desembocar, a su juicio, en la nulidad únicamente de la cláusula de ventas mínimas, conservando la validez el contrato. La Audiencia condena a las indemnizaciones recíprocas a ambas partes, ya que opina que aparte de dolo incidental, también hubo incumplimiento de la concesionaria por lo que procede resolución con justa causa. La demandante recurre y alega, entre otros, la infracción de la doctrina del dolo en cuanto a las consecuencias de su concurrencia,

pretendiendo la nulidad del contrato (sic). El TS coincide con la Audiencia al estimar la existencia del dolo omisivo entendiendo existente en un contrato de distribución un deber de facilitar información que propicie los mejores resultados para ambas partes. Sin embargo, la Sala entiende que el pacto de las compras mínimas no constituía esencia del contrato, como prueba la persistencia de la relación jurídica entre las partes aun cuando la demandante conoció la diferencia entre compras comprometidas y las realizadas y la demandante supo de la liquidación de existencia por la anterior distribuidora, por lo cual el dolo es meramente incidental y no procede la anulación del contrato. La sentencia estima que no hubo incumplimiento del pacto de exclusiva por parte de la concedente ya que una vez conocida la realidad de la liquidación del stock por parte de la antigua concesionaria, se renegoció el contrato con la nueva distribuidora, concediéndose a su favor importantes ventajas y beneficios. De esta forma, la posible negligencia fue compensada mediante la novación contractual y la concesionaria renunció tácitamente a la indemnización por dolo incidental. No procede la anulación de la cláusula de las ventas mínimas. Se casa el pronunciamiento de la Audiencia en cuanto al incumplimiento del pacto de exclusiva por parte de la concedente y se condena a la concesionaria a la indemnización de daños y perjuicios.

### **STS de 3 de julio de 2007 (RJ 2007/4676): dolo incidental**

Se trata de traspaso de un bar. En el contrato se hace constar que la licencia municipal de apertura se halla en trámite y que en caso de no obtención de la misma se aplicará una sanción pecuniaria a cargo de los vendedores. Una vez instalados los nuevos propietarios, el Ayuntamiento exige el cese de la actividad. Resulta que con anterioridad al contrato se había pedido la licencia de obras de mejora, solicitada por los vendedores, que no obstante empezaron las obras de adecuación del local a su nuevo destino sin esperar a que se terminase de tramitar la licencia. Además, el técnico municipal emitió un informe (del que se dio traslado a los solicitantes con anterioridad a la fecha de celebración del contrato de traspaso) del que se infería que la obra cuya licencia se solicitaba, no se ajustaba a la normativa. No obstante, una vez denegada la licencia de obras de reforma (ya después de la conclusión del contrato), los nuevos propietarios impugnan el acto y consiguen que se revoque. De todas formas, los compradores demandan la nulidad del contrato por dolo. Se discute si hubo dolo en la parte vendedora o más bien, una imprecisión de términos contractuales en cuanto a las licencias. La sentencia de la Audiencia entiende que hubo dolo y subraya que la eventual no concesión de la licencia de apertura es en principio subsanable, cosa que no ocurre cuando la obra desde el primer momento no se ajusta a la normativa y se deniega la licencia de obra. Además, los vendedores no comunicaron a los compradores el contenido del informe del técnico municipal, callando la existencia de una posibilidad de denegación de la licencia. No obstante, el TS se fija en que los vendedores no se exoneran contractualmente de la posible responsabilidad por el trámite administrativo en cuestión, aunque podían haberlo hecho. Además, se preveía en el contrato la posibilidad de no obtención de la licencia de apertura, con la consiguiente sanción. También se subraya la falta de diligencia exigible, ya que los compradores podían haberse informado del alcance de la ausencia de requisitos administrativos, cosa que debían haber inferido del tenor del contrato. Por consiguiente, falta la gra-

vedad del dolo, quedándose éste en mero dolo incidental, sin que se anule el contrato.

**SAP de Albacete de 12 de marzo de 2002 (AC 2002/696): dolo incidental**  
**Cfr. con SAP de Murcia de 26 de julio de 2005 (JUR 2006/81628)**

Se trata de una compraventa de un vehículo usado. El comprador pretende anular el contrato invocando que le fue ocultada la edad real del coche, ya que éste fue rematriculado, por lo que la matrícula actual no representaba su antigüedad real (siete años en vez de tres) y el precio estipulado doblaba el valor del vehículo. La Audiencia estima que no existe dolo determinante de la prestación del consentimiento sino de las condiciones del mismo que resultan más onerosas para una de las partes debido a la conducta culposa de la otra parte. Consta que al comprador le gustaba el coche y admitió que funcionaba bien. Por consiguiente, la sentencia estima solo la existencia de un dolo incidental y la procedencia de abono de daños y perjuicios.

**STS de 8 de noviembre de 1997 (RJ 1997/7891): dolo incidental**

El origen del pleito radica en un contrato de compraventa de vivienda. Los compradores proceden a realizar unas obras en la vivienda adquirida y descubren que todas las vigas de la misma se encuentran podridas y que hay grave riesgo del desmoronamiento. Demandan la nulidad del contrato y la indemnización de daños y perjuicios. En la primera instancia se desestima la demanda íntegramente, pero la Audiencia y el TS la revocan parcialmente, concediendo únicamente el resarcimiento de perjuicios. La sentencia declara que la vendedora conocía la existencia de estos vicios y sin embargo, anunció la vivienda en la revista como «totalmente reformada». El Tribunal estima la existencia de un dolo incidental y decreta la indemnización de daños y perjuicios, en la cantidad estimada como suficiente para reparar los vicios de la vivienda.

**STS de 14 de diciembre de 1995 (RJ 1995/9101): dolo incidental**

Las partes celebran una compraventa de vivienda en construcción. La vendedora de los pisos lleva a cabo su edificación de tal forma que coloca las ventanas y las terrazas de los actores a menos de un metro de distancia de la pared de la finca colindante, sin tener servidumbre sobre dicha finca, lo que en futuro puede acarrear la inutilización de dichas terrazas, sin haberlo advertido a los compradores. La sentencia estima la existencia de un dolo incidental y un incumplimiento contractual.

#### IV. SENTENCIAS DESESTIMATORIAS

**STS de 31 de marzo de 2008 (JUR 2008/252122): desestimatoria**

Es un supuesto de contrato de suministro de chatarra y materiales de siderometalurgia a una sociedad. Ante la realidad de impago por insolvencia

de la entidad, el demandante reclama la responsabilidad solidaria de los administradores de la sociedad contratante y de otra sociedad del mismo grupo empresarial que venía utilizando el material suministrado. El TS rechaza la alegación ya que entiende que la imposibilidad de ver satisfecho el crédito del suministrador no deriva de una actuación fraudulenta de los administradores sino de la crisis económica que atraviesa el sector de fundición. El demandante sostiene que fue engañado con la finalidad de que mantuviera o continuara las relaciones comerciales con la empresa que finalmente no pudo hacer frente al crédito. No obstante, a juicio del TS no existe dolo ya que consta que al demandante le fue comunicada la difícil situación de la empresa en la misma carta y a que se realizaba uno de los pedidos del suministro. Pese a dicha carta y a que consta que el actor sabía que una de las sociedades del grupo en aquel tiempo fue declarada en suspensión de pagos, el demandante continuó las relaciones con el grupo empresarial. Por tanto, no se aprecia la concurrencia de dolo.

#### **STS de 19 de junio de 2006 (RJ 2006/3993): desestimatoria**

Se trata de una compraventa de finca. Pasado un tiempo, el comprador descubre que la finca está gravada con hipoteca, circunstancia que no le fue notificada por los vendedores. Resulta que los vendedores, que adquirieron la finca mediante una donación, no eran conscientes de que todavía no se había cancelado del todo el gravamen, por falta de mención alguna acerca de ello en el acto de donación. Los vendedores proceden a cancelar la hipoteca en cuanto saben de su existencia. El TS se niega a atender las alegaciones de dolo esgrimidas por el comprador y subraya que éste faltó a la mediana diligencia, pudiendo haber comprobado la existencia de la hipoteca mediante una consulta en el Registro de la Propiedad.

#### **STS de 5 de abril de 2006 (RJ 2006/2084): desestimatoria**

Es uno de los supuestos del préstamo bancario para la compra de las acciones del propio banco, con restricciones temporales en cuanto a su venta. Debido a que las acciones no llegaron a tener la rentabilidad esperada, el demandante intenta anular el contrato por dolo. El Tribunal entiende que dicha rentabilidad depende de las fluctuaciones inherentes al mundo de la Bolsa, por lo que no cabe predicar dolo por parte del banco a raíz de la falta del resultado esperado.

#### **STS de 20 de febrero de 2004 (RJ 2004/2061): desestimatoria**

El origen del litigio radica en la compraventa de una finca adquirida por dos personas, en régimen pro indiviso, otorgándose a don Ángel una tercera parte y a don José Carlos dos terceras partes. No obstante, seis meses después los adquirentes reconocen en un documento privado que dicha finca pertenece por partes iguales a don Ángel, don José Carlos y doña Luisa que había anticipado el precio y gastos a aquéllos, que se le reembolsarían oportunamente. Tiempo después, don Ángel y la viuda de don José Carlos venden la finca sin que conste autorización de doña Luisa. Esta última reivindica el

dominio y solicita nulidad de la compraventa, invocando dolo. La Sala no aprecia la concurrencia de dolo y estima válida la compraventa, aunque entiende que procede la indemnización correspondiente de la tercera copropietaria. Tratándose de compraventa de cosa ajena, ésta es legítima y surte efectos, ya que el comprador lo fue de buena fe, fiándose de la inscripción registral en la que constaban solo los vendedores como los únicos propietarios de la finca.

#### **STS de 12 de junio de 2003 (RJ 2003/5631): desestimatoria**

Las partes celebran un contrato de compraventa de un local de negocio en el que se vendía prensa, con pago dividido en varios plazos. Se acordó que durante un mes a partir de la celebración del contrato el comprador acudiría diariamente a visitar el negocio, en las horas indicadas por el vendedor, con la finalidad de constatar la productividad del mismo. Sin embargo, antes de completar el pago, el comprador decide demandar y pedir nulidad del contrato ya que se da cuenta de que los ingresos del negocio son bastante inferiores respecto de los prometidos por el vendedor. El comprador alega que el vendedor actuó con dolo, ocultando que la clientela fundamental del negocio era la vinculada al reparto a domicilio de la prensa (realizado por las mañanas, antes de las horas comerciales del negocio) y que no era objeto del contrato. La Sala entiende que el objeto del contrato fue únicamente el negocio llevado a cabo en el local y que el comprador debía tener perfecto conocimiento de la cantidad de prensa que se vendía en el local, ya que acudía allí diariamente durante un mes, al celebrarse el contrato. Por consiguiente, el Tribunal cree que no hubo maquinaciones insidiosas en la conducta del vendedor, pues desestima la pretensión.

#### **STS de 11 de junio de 2003 (RJ 2003/5347): desestimatoria**

Se trata de una renta vitalicia. La actora pretende anular el contrato, alegando que su hijo la incitó a una falsa representación las cosas, propiciando un falso estado de necesidad para convencerle a celebrar el contrato, como la única salida de su miserable situación. Los análisis realizados por los peritos llegan a la conclusión de que la actora no padecía ningún menoscabo en su facultad de razonamiento, pese a tener más de ochenta años, y que era plenamente consciente de que percibía dos pensiones de seguridad social. También se constata que existían buenas relaciones y convivencia entre el demandado y la actora, todo lo cual implica que no hubo maquinación alguna. La Sala añade que los posteriores impagos de las rentas pactadas no invalidan el consentimiento prestado.

#### **STS de 15 de julio de 2003 (RJ 2003/5839): desestimatoria**

Se trata de una compraventa de una finca que el adquirente había comprado pensando que se trataba de un olivar. Resulta que la mitad de la misma no es apta para tal uso debido a las inundaciones frecuentes en la zona. El comprador alega el dolo del vendedor que, conociendo las circunstancias naturales del terreno, había plantado olivos para vender la finca como olivar. La sentencia rechaza tanto la existencia del dolo como del error, ya que el

comprador era agricultor y residente en la zona y debía haberse percatado de esas circunstancias.

### **STS de 13 de diciembre de 2000 (RJ 2000/9333): desestimatoria**

Las partes discuten la validez de un contrato de opción de compra y de la subsiguiente compraventa. Se trata de una vendedora de ochenta y tres años, pero cuya capacidad de gobernarse por sí misma no está afectada de ninguna forma, que alega que fue inducida a la celebración de los contratos de manera engañosa, sin concretar en qué ha podido consistir ese engaño. Las dos primeras instancias entienden viciado el consentimiento basándose en que el dinero fijado como precio de la enajenación lo recibió efectivamente el sobrino de la demandante y no ella misma. El TS estima que son meras conjeturas y argumentos demasiado débiles para anular los contratos. En cambio, atiende a la pretensión subsidiaria de la demandante, la de la rescisión.

### **STS de 29 de diciembre de 1999 (RJ 1999/9380): desestimatoria**

Se trata de un contrato de compraventa de acciones y derechos de suscripción preferente mediante el cual se adquiere una empresa. Entre los bienes de la misma se encuentra una finca. Las partes convienen en el contrato que dicha finca tiene una extensión determinada. Un tiempo después, el comprador demanda al vendedor entendiendo que éste ha incumplido su obligación, ya que la finca en realidad tiene una superficie inferior a la convenida en el contrato. Según el demandante, el vendedor conocía esta circunstancia a la hora de celebrar el acuerdo. La Sala desestima la demanda y entiende que como el sustratum esencial del contrato era la compraventa de la empresa, la finca se adquiría como un cuerpo cierto, siendo accidental la extensión de la misma. Además, el TS subraya que el comprador conocía perfectamente la finca en cuestión en el momento de formalizar el contrato, habiéndola visitado anteriormente y que la estuvo utilizando después a su entera satisfacción. Tampoco se aprecia un ánimo de perjudicar en el vendedor, ya que una vez formulada la reclamación extrajudicial por la menor superficie de la misma a la pactada, el vendedor ofreció la total resolución del contrato con la restitución de prestaciones.

### **STS de 16 de octubre de 1999 (RJ 1999/7330): desestimatoria**

Se concluye un contrato de compraventa de una nave industrial. Los vendedores demandan a los compradores por la falta del pago del precio, a lo que éstos reconvienen solicitando la nulidad del contrato por concurrencia de dolo. Alegan que el artículo 62 de la Ley del Suelo entonces vigente (del año 1976) exige que se hagan constar por escrito en el contrato las irregularidades urbanísticas, por lo que hay presunción *iuris tantum* de dolo cuando existiendo irregularidad, los vendedores la callan. Como la nave vendida tenía dos plantas, pese a que le afectaba la prohibición administrativa de construir más de una planta, a los compradores se les denegó la licencia de apertura de negocio en dicha nave, finalidad para la que la compraron. La reconvencción se desestima porque la Sala entiende que el deber de informa-

ción quedó cumplido (aunque no por escrito) y que el objeto de venta sobre el cual se había calculado el precio fue únicamente la planta baja de la nave. En cualquier caso, el TS subraya que el incumplimiento del mandato del artículo 62 LS no implica nulidad del contrato sino una facultad de resolverlo y solicitar indemnización correspondiente, de acuerdo con el tenor literal del artículo.

#### **STS de 23 de julio de 1998 (RJ 1998/6199): desestimatoria**

Es un supuesto de varios contratos de arrendamiento con opción de compra, otorgados por la madre a favor de sus hijos que ahora la demandan para que otorgue la escritura pública de venta. La demandada pretende la nulidad de los mismos, invocando la actuación dolosa de sus hijos. Alega que hubo tensiones en sus contactos con los hijos tras la ruptura matrimonial que provocó que éstos se quedasen con el padre y que en el momento de la conclusión de los contratos se encontraba afectada por una enfermedad con signos de afasia. Además, los contratos se habían otorgado en condiciones muy generosas para los hijos. La sentencia pone de manifiesto que los contratos se otorgaron con asesoramiento letrado de los abogados de la madre y que su enfermedad no influyó dicho otorgamiento ni le impidió gobernar su persona. Tampoco es vil el precio, ya que la madre dijo que quería beneficiar por igual a sus hijos, ni son extrañas las condiciones en las que sabían novado alguno de los contratos. A juicio de la sentencia es irrelevante la renuncia a exhibir los contratos manifestada por los hijos durante los actos de conciliación ni quién había redactado el texto de los mismos. Se desestima la pretensión de la madre.

#### **STS de 4 de junio de 1998 (RJ 1998/3721): desestimatoria**

Se trata de la compraventa de unas fincas rústicas. Cuando los compradores fueron a inscribirlas en el Registro de Propiedad, se dieron cuenta de que dichas fincas estaban gravadas con una hipoteca. Según la escritura de la compraventa, el objeto del contrato se transmitía libre de cargas. Los vendedores se obligan solidariamente a cancelar la hipoteca en varios documentos privados sucesivos, pero nunca llegan a hacerlo. Los compradores demandan el cumplimiento de la obligación contraída en dichos documentos. Cuando ganan en las dos instancias, uno de los vendedores interpone recurso de casación, alegando dolo en la conclusión de dichos contratos. El TS lo desestima por falta de prueba.

#### **STS de 26 de febrero de 1998 (RJ 1998/966): desestimatoria**

Se trata de un contrato de arrendamiento de un local de negocio, celebrado entre dos sociedades mercantiles. La arrendataria pretende anular el contrato por concurrencia de error, provocado por el dolo de la arrendadora que estriba en que aquélla creyó que la empresa arrendadora era empresa gestora de servicios públicos municipalizados y que tenía monopolio en el abastecimiento de las poblaciones de la Comunidad Autónoma de la que se trataba. De no resultar así, la arrendataria infiere que se le ha causado un

perjuicio y que no se cumple una circunstancia esencial en creencia de la cual celebró el contrato. La Sala rechaza la alegación porque entiende que la formulación del contrato no ofrece duda en cuanto a la posición de la arrendadora en el mercado.

**STS de 8 de junio de 1995 (RJ 1995/4637): desestimatoria**

Las partes celebran una promesa de contrato de compraventa de acciones de una sociedad, fijándose un precio de acuerdo con el balance social de actividades adjuntado al documento y garantizando los vendedores que no existirían más obligaciones que las relacionadas en el balance. Consumada la compraventa y años después, se descubre con ocasión de una operación de adquisición de control sobre la empresa compradora que el mentado balance de la empresa transmitida reflejaba un activo inexistente y callaba la existencia de un pasivo. Los compradores solicitan la nulidad del contrato de compraventa. Se desestima la existencia de dolo debido a que en el período que mediaba entre la promesa y la compraventa, los compradores controlaban la sociedad, pues debían tener conocimiento pleno de su situación. También la sentencia señala que a la fecha de la suscripción de la compraventa se produjo una actualización del balance que arrojó una disminución del precio de las acciones vendidas, respecto del importe fijado en la promesa del contrato, y que el tenor literal del acuerdo rezaba que las partes habían practicado la liquidación de los movimientos habidos hasta el día del contrato, en atención a la cual fijan el precio. Vale la pena destacar que el contrato de compraventa ya no contiene la cláusula de garantía que sí tenía el de la promesa. Además, la Sala entiende que el contrato posterior, de compraventa, confirma y sana cualquier vicio que podía haber existido en el contrato anterior.

**STS de 29 de marzo de 1994 (RJ 1994/2304): desestimatoria**

Una entidad mercantil vende un furgón frigorífico a un particular que luego denuncia dolo o en su defecto, error, consistente en las manifestaciones del vendedor de que el objeto del contrato disponía de toda documentación y requisitos necesarios para su inmediata utilización. Entre los mismos, el recurrente incluye la tarjeta de transporte. Sin embargo, según la Sala la tarjeta de transporte no constituye objeto de contrato, ni tampoco consta que los semirremolques, como lo es el furgón litigioso, necesiten por sí mismos administrativamente dicha tarjeta para circular, ni que la falta de tarjeta hubiese determinado que la parte recurrente lo hubiera tenido parado. No se ha probado existencia de un dolo que condujera al comprador a expresar un consentimiento viciado de error, ni un conocimiento equivocado por parte del apelante acerca de lo que integraba dicho objeto del contrato. No existe ni dolo ni error.

**STS de 18 de diciembre de 1993 (RJ 1993/10000): desestimatoria**

Las partes celebran un contrato mediante el cual una de ellas asume en exclusiva la comercialización de las actividades hípicas ofrecidas en el Club

Hípico (perteneciente a la otra parte) para los no socios, a cambio de unas comisiones. Una vez demandada la propietaria del Club por el impago de la remuneración, reconviene oponiendo haber sido víctima de un fraude ya que la cocontratante resulta no ser la *propietaria* de la empresa hípica con la que la demandada creía haber contratado (es el marido de la demandante a quien pertenece la empresa). La sentencia pone de manifiesto que el contrato fue firmado por *directora* de la empresa y que en el mismo no se puso de manifiesto que fuera esencial quién ostentare la titularidad de la empresa, pese a las manifestaciones de la demandada que alega que había celebrado el contrato *intuitu personae*. Se desestima la pretensión de dolo.

### **STS de 11 de mayo de 1993 (RJ 1993/3539): desestimatoria**

Es un supuesto de una inmobiliaria que promueve una campaña publicitaria con la finalidad de captar personas que quisieran constituir una comunidad de bienes que actuase como promotora y constructora de viviendas. Éstas se edificarían en el solar respecto del cual la inmobiliaria tiene una opción de compra. Una vez constituida dicha comunidad, los comuneros confieren poder a la mencionada inmobiliaria para que compre el terreno y gestione la construcción de acuerdo con el proyecto presentado. Un tiempo después, los comuneros pretenden revocar el poder otorgado a la inmobiliaria, ya que las viviendas construidas no se corresponden con el proyecto que fue presentado por la inmobiliaria a la hora de la constitución de la comunidad de bienes. La inmobiliaria demanda a los comuneros, entendiendo que su mandato es irrevocable por la naturaleza de la obra encomendada. Los comuneros reconviene, alegando dolo y carácter engañoso de la publicidad llevada a cabo. El TS entiende que la inmobiliaria no estaba obligada a proporcionar viviendas de las características ofertadas ya que la propaganda se limitaba a incitar a la formación de una comunidad de bienes y el contrato celebrado entre la comunidad y la inmobiliaria lo fue de arrendamiento de servicios y no de compraventa de viviendas. Por tanto, no es aplicable la doctrina jurisprudencial de la publicidad de los objetos vendidos, porque ésta se refiere solo a la compraventa y no al arrendamiento de servicios y, por consiguiente, no se da un caso de maquinación engañosa.

### **STS de 4 de diciembre de 1990 (RJ 1990/9546): desestimatoria**

Una vez celebrado el contrato de compraventa de un local para instalar un bar, los adquirentes pagan una parte del precio (3.919.500 ptas.), obligándose a entregar el resto (3.880.500 ptas.) hasta una fecha determinada. Transcurrido el plazo, sin que se haya entregado la cuota restante, el vendedor, dando explícitamente por resuelta la compraventa, arrienda el inmueble a los recurrentes («compradores»), pactando una renta anual de 840.000 pesetas y un derecho de opción a favor de éstos de adquirir dicho local por la cantidad que faltaba por pagar (3.880.500 ptas.). Siete meses más tarde los arrendatarios dejan de pagar la renta e instan, ante «el desistimiento bilateral del contrato de compraventa», la restitución de las recíprocas prestaciones, esperando que el arrendador les devuelva la suma de 3.919.500 ptas. entregada con la firma de aquel contrato. Una vez demandados, formulan una reconvencción con la que entienden la procedencia de la nulidad del contrato de

arrendamiento (alegando su error), pero validez del de compraventa, solicitando el reintegro de 700.000 ptas. percibidas por las rentas indebidamente abonadas. El Juez de primera instancia estima válido el contrato de arrendamiento por el que se dio por resuelto el primero. Los recurrentes invocan la existencia de error y dolo a la hora de consentir el contrato de arrendamiento, alegando que por ser extranjeros y por desconocer totalmente el idioma español, no entendieron lo que firmaron y tampoco tuvieron conocimiento alguno de la legislación española. El TS no aprecia ni error de derecho ni el dolo, por falta de prueba: consta que en el contrato intervino un letrado y no se probó que no hubiera tiempo suficiente para traducir fielmente los términos del contrato ni tampoco consta probado que se haya producido una maquinación fraudulenta por parte del recurrido. En cambio, parece evidente a juicio del TS que los recurrentes actuaron con negligencia a la hora de cerrar el contrato, lo que, no obstante, no les exonera de cumplir lo pactado, conforme al principio de protección de la buena fe de la otra parte.

#### **STS de 28 de febrero de 1990 (RJ 1990/726): desestimatoria**

Se trata de compraventa de una parcela de algarrobos. Pese a que al comprador le es concedida una prórroga de plazo para pagar, incumple y es demandado por el impago. En el proceso el comprador alega que había incurrido en un error ya que desconocía que la finca estaba sujeta al Plan Urbanístico y en consecuencia, existía una prohibición administrativa de edificar más cerca que a 40 metros de la línea de ferrocarril (teniendo la finca en la parte más ancha 46 metros), lo que determina la práctica inedificabilidad del terreno. El Juez de la primera instancia estima la demanda de nulidad del contrato impuesta por el comprador, pero la Audiencia la revoca. El TS por su parte no da lugar al recurso interpuesto por el comprador ya que señala que éste en el momento de la celebración del contrato era promotor inmobiliario y propietario de una finca colindante. Además, en el tiempo que mediaba entre el contrato y el plazo prorrogado señalado, el recurrente se posesionó de la finca y la transformó, extrayendo tierra y piedras que trasladó a la finca colindante. Concluye la sentencia que el fin del contrato era facilitar el trasvase de tierra y piedras a la finca colindante para obtener la utilidad de ésta y que la cosa comprada aportó un beneficio innegable a su adquirente. Se constata mala fe por parte del comprador quien, una vez obtenidos los frutos que motivaron la adquisición de la finca, incumple y pretende anular el contrato. El TS menciona que el incumplimiento del artículo 62 de la Ley del Suelo (aplicable al caso) que obliga a expresar las cualidades del terreno enajenado hipotéticamente permitiría presumir la concurrencia del dolo por parte de quien vulnera dicho precepto, pero la mala fe del demandado y su temeridad destruye dicha presunción.

#### **STS de 13 de diciembre de 1989 (RJ 1989/8825): desestimatoria**

Las partes celebran una permuta de solar por uno de los pisos que se iba a construir en el terreno transmitido. La constructora pide las licencias pertinentes al Ayuntamiento que, al haber tardado mucho en resolverlo, finalmente concede sólo una licencia para construir en un solar que era propiedad de la constructora (sin hacer referencia al terreno permutado). Los antiguos pro-

pietarios del solar alegan incumplimiento y dolo *in contrahendo*, invocando circunstancias de las que creen que se aprovecharon maliciosamente sus cocontratantes: la falta de fijación de fecha de celebración en el contrato y el hecho de que no se había establecido en el contrato plazo para solicitar la licencia. La sentencia resuelve que esos hechos son igualmente imputables a ambas partes y que, de todas formas, la licencia se había solicitado el mismo día de la incorporación del contrato al Registro público.

#### **STS de 28 de noviembre de 1989 (RJ 1989/7914): desestimatoria**

En marco de un procedimiento de suspensión de pagos, se firma un convenio. Los recurridos, que son socios mayoritarios de la sociedad suspensa y que ostentan créditos personales frente a aquella de notable cuantía, tratan de anular el convenio celebrado diciendo que se habían comprometido a afianzar los créditos, asumiendo personalmente las deudas debido al comportamiento doloso del recurrente (un acreedor con crédito de inferior cuantía) porque, de otra forma, éste impugnaría el convenio, aprobado por restantes acreedores. La sentencia no estima que dicha circunstancia pueda ser calificada como una maquinación tendente a crear una imagen falseada de la realidad, ya que los recurridos eran conscientes de la situación real de la sociedad suspensa, siendo sus socios.

#### **STS de 30 de junio de 1988 (RJ 1988/5197): desestimatoria**

El vendedor de una finca demanda al adquirente, reclamando el pago, a lo que éste se opone y en la reconvencción solicita la nulidad del contrato, puesto que el enajenante no ha entregado toda la extensión que constaba en el contrato. El juzgado de primera instancia estima la demanda, por entender que se trata de un cuerpo cierto sin necesidad de que consten los linderos, conocidos por el comprador. Además, se pactó un precio alzado, no constando expresamente el valor de cada hectárea adquirida y la extensión indicada en el contrato va precedida por el vocablo «aproximadamente». No cabe la duda de la identificación de la finca vendida. El TS no aprecia dolo en la conducta del vendedor, ya que el comprador pudo cerciorarse de la extensión real de la finca antes de celebrar el contrato.

#### **STS de 27 de enero de 1988 (RJ 1988/151): desestimatoria**

Celebrada una compraventa de la mitad de la totalidad de las acciones de una sociedad que se dedicaba a explotar una discoteca, el comprador la impugna por la concurrencia del dolo. Alega que los demandados le habían engañado, afirmando la existencia de unos beneficios cuantiosos del último año, lo que motivó la aceptación del precio propuesto por los vendedores. En realidad, una vez entrado en la gestión del negocio de la sociedad el actor se apercibe de que ésta tenía varias pérdidas y deudas y su situación económica era muy desfavorable. Según la sentencia consta probado que el actor había comprobado la rentabilidad del negocio por su cuenta y no por la información proveniente de los vendedores, y que los hechos que condujeron a la empresa a la subasta no son imputables en modo alguno a la conducta de los

vendedores anterior a la celebración del contrato, ya que no consta que el negocio no marchara bien antes del contrato. Se desestima la pretensión.

**STS de 9 de julio de 1987 (RJ 1987/5214): desestimatoria**

Se trata de compraventa de una finca dedicada a la explotación de cantera de albero o zahorra, pero que sin embargo está calificada como zona de edificación marginal cerrada. Esta circunstancia, según la Ley de Suelo, determina que no pueda ser objeto de explotación pretendida, por tanto se deniega la licencia solicitada por el actor. La demanda de nulidad es desestimada en todas las instancias. No existe error ni dolo porque se ha afirmado en la sentencia que las posibilidades de hecho del uso de la finca eran conocidas por el comprador al tiempo de celebrarse el contrato.

**STS de 16 de enero de 1987 (RJ 1987/300): desestimatoria**

El problema radica en la compraventa de unas fincas cuyo precio se paga en parte satisfaciendo a los acreedores de varios gravámenes sobre las mismas, que constan en el Registro, y en parte a los vendedores. Se otorga una escritura de venta pro indiviso a cuatro personas, que, por su parte, luego venden las fincas a una cooperativa. En dicha escritura se enumera la suma entregada a los vendedores, las cuotas satisfechas a los acreedores y una cantidad que retienen los compradores para atender el pago de las hipotecas subsistentes. Respecto de esta cifra, se estipula un interés anual de 3 por 100 para los primeros seis meses, y transcurridos éstos, se incrementa el interés a 6 por 100. Los vendedores demandan el pago de los intereses, a lo que se oponen los compradores, diciendo que el establecimiento de la cláusula se debió al dolo e intimidación y que carecía de causa. El abuso lo concretan en que los vendedores sabían que sus compradores a su vez iban a transmitir las fincas a la cooperativa, por lo que precisaban del otorgamiento de escritura pública en fecha inmediata. La sentencia cree que es legítimo el pacto de intereses por haberse anticipado la entrega, con un aplazamiento del pago y que la demora en la cancelación de gravámenes de la finca no es imputable a los vendedores.

**STS de 21 de junio de 1978 (RJ 1978/2359): desestimatoria**

El actor compra un edificio antiguo, por un precio notoriamente bajo, respecto del cual descubre posteriormente que es declarado en ruina. Alegando que esta condición le fue ocultada por los vendedores y que no puede instalar allí un negocio (le es denegada la licencia), solicita la nulidad del contrato, puesto que el objeto adquirido no sirve para la finalidad con la que lo compró. El TS casa la sentencia de la Audiencia que declaró nula la compraventa y rechaza la existencia de error, porque el comprador no expresó en el contrato los motivos que lo llevaron a comprar la casa y porque la notoria antigüedad del edificio, el precio bajo y la falta de diligencia (consultar los Registros correspondientes) hacen que el error le sea imputable. Tampoco se aprecia dolo en la conducta de la otra parte, ni siquiera un dolo omisivo, dado que no existió deber de informar sobre el estado del edificio.

**STS de 28 de octubre de 1974 (RJ 1974/3978): desestimatoria**

Se trata de una compraventa de un local con buhardilla que carecía de licencia para ser utilizado como vivienda (falta de habitabilidad). Esta circunstancia la conocía el vendedor, según se ha probado. El comprador, una vez pasados más de 4 años después de la consumación del contrato, invoca error y dolo y pide la anulación por carecer la vivienda de las condiciones legales para la habitabilidad. Se rechaza tanto el error como dolo, pero en apelación se anula el contrato debido a la ilicitud en causa reflejada en la condición de inhabilitación de la vivienda enajenada. Lo sostiene también el TS.

**STS de 3 de abril de 1971 (RJ 1971/1678): desestimatoria**

Las actoras, que a su solicitud retiraron las cantidades aportadas previamente a título de cuentas en participación, demandan a la entidad que restituyó dichas cantidades (con rentas e intereses debidos), puesto que tres meses después de la liquidación el Banco Español de Crédito compra algunas de las sociedades de crédito en las que tenía intereses mayoritarios la entidad demandada, por lo cual ésta recibe una cantidad importante de dinero. Las demandantes invocan dolo y error sustancial suyo en el consentimiento prestado para la operación de liquidación. El TS no encuentra base suficiente para sostener la maquinación dolosa, puesto que no se probó que la demandada hubiera mantenido contactos preliminares con el Banco Español de Crédito. Rechaza también el error, señalando la posterioridad de los hechos en los que se apoya la alegación de las demandantes, respecto del contrato celebrado.

**STS de 14 de junio de 1965 (RJ 1965/3875): desestimatoria**

La sentencia es poco clara en sus términos en cuanto a los contratos concluidos. Parece ser que el actor, tras haber celebrado contrato privado de permuta de fincas con el demandado, otorga en su favor un poder para vender la finca de la que era propietario el actor. Luego alega que hubo engaño en la obtención de dicho poder ya que el demandado «se hacía pasar por Procurador» y aparentaba ser propietario de una finca en Ciudad Real, ya que exhibió al actor un documento privado de compra que resultó luego ser falso. El actor incoa un procedimiento por estafa, pero mientras se tramita el sumario, el apoderado lleva a cabo la venta de la finca del demandante. Éste interpone una demanda y solicita se declare nula esta compraventa. El TS no la anula ya que entiende que el único acto que podía estar viciado era el apoderamiento, pero no la compraventa que se celebró con el poder oportuno. Para que se anulase la compraventa, debería atacarse primero el apoderamiento. En cualquier caso, la Sala no aprecia que haya concurrido dolo ni tampoco que se haya producido revocación tácita del mandato por la interposición de la querrela de la cual el mandatario no tuvo noticia.

**STS de 10 de abril de 1965 (RJ 1965/3744): desestimatoria**

Un constructor de obras adquiere un terreno en el que levanta varias viviendas, agotando la extensión edificable del mismo. Sin embargo, a la

hora de segregar una parcela del mencionado terreno, la vende como edificable, aunque en realidad es destinada a zona verde. La pretensión anulatoria del comprador triunfa. El TS se basa en la falta de edificabilidad del terreno vendido que constaba al vendedor, aunque no admite el dolo. Sin embargo, aprecia la existencia de un error esencial derivado de las manifestaciones del vendedor.

### **STS de 21 de julio de 1958 (RJ 1958/2499): desestimatoria**

Es un supuesto de compraventa de una huerta de tierra de regadío con frutales con la estipulación de pago aplazado (la escritura pública no se otorgará hasta que se pague la totalidad). Cuando después de la compra al adquirente le llega la noticia de una posible expropiación de una parte del terreno adquirido, dirige un requerimiento notarial al vendedor en el que hace constar que le interesaba comprar todo el terreno sin merma alguna y por tanto propone una prórroga del plazo para satisfacer la totalidad del pago, la cual le es otorgada. Vencido el plazo prorrogado y pendiente todavía la expropiación, el comprador se niega a cumplir, esgrimiendo el peligro de expropiación que hace que el vendedor no pueda darle la garantía de que ésta no se produzca. Sin embargo, cuando un año después la finca se excluye de los planes expropiatorios y los vendedores exigen el cumplimiento, el adquirente se niega y demanda la nulidad del contrato por error y dolo. El TS rechaza el dolo: no consta que los vendedores tuvieran conocimiento de que el organismo que había hecho anteriormente gestiones para comprar una parte de la finca mencionada iba a instar la tramitación del expediente expropiatorio. La Sala destaca también que en el contrato no se ha estipulado que la causa del mismo haya sido la adquisición de la totalidad del terreno, de tal forma que no se la hubiera comprado sin una parte segregada (es más tarde, en la carta notarial, cuando el adquirente hace constar sus motivos). No obstante, se acoge la pretensión de anulación por error, puesto que a juicio del TS la integridad de la finca constituye causa del contrato para el comprador y la amenaza expropiatoria existe ya en el momento de la celebración del contrato, aunque las partes no tengan conocimiento de ello en aquel momento. El TS entiende que el error en la causa hace que no proceda la confirmación del contrato por novación a la hora de intercambio de cartas notariales.

## **V. CONCLUSIONES**

Como ya he mencionado anteriormente, existen muchos casos jurisprudenciales en los que se alega dolo, sin aportar prueba alguna del mismo. Y es jurisprudencia reiterada que el dolo no se presume, siendo imprescindible su demostración por la parte afectada que lo alega. No obstante, hay varias resoluciones que se atreven a construir una presunción *iuris tantum* de la concurrencia de dolo cuando se infringe el artículo 62 de la antigua Ley del Suelo que establecía la obligación de comunicarle al comprador las circunstancias urbanísticas del terreno enajenado. Así deciden la SAP de La Coruña de 11 de octubre de 1993 (AC 1993/2005), la STS de 28 de febrero de 1990

(RJ 1990/726) y la STS de 27 de marzo de 1989 (RJ 1989/2201). Es una doctrina sorprendente, sobre todo a la vista de que el propio artículo citado en su último apartado atribuye una consecuencia a la vulneración de la norma, la cual no es la nulidad por dolo, sino la resolución contractual siempre que se ejercite dentro del plazo fijado. Felizmente, dicha práctica jurisprudencial ha sido corregida por la STS de 16 de octubre de 1999 (RJ 1999/7330) que ha puesto de manifiesto la adecuada consecuencia jurídica a la infracción de la norma. Ahora bien, ello no significa que no pueda haber dolo cuando el vendedor silencie la inedificabilidad de la parcela, sino solamente que el órgano judicial no puede valerse de la norma mencionada para invertir la carga de la prueba del dolo injustificadamente, como lo hacen las sentencias mencionadas. Es el comprador, como la parte afectada, quien en estos supuestos debe demostrar que ha sido engañado debido al silencio del vendedor que le ha hecho creer algo que no resultaba cierto. Siendo ya a veces poco convincente la estimación del dolo omisivo mediante la cual se atribuye consecuencias graves a una mera omisión incluso en los casos en los que no queda nada clara la obligación de información, es absurdo incrementar esta carga con obligar al vendedor a que demuestre que su silencio no era insidioso, sobre todo a la vista de los pronunciamientos que infieren que no es elemento integrante del dolo el ánimo de perjudicar al contratante, cabiendo incluso un dolo por imprudencia (*vide* SAP de Murcia de 3 de enero de 2005, JUR 2005/267736). A mi juicio, esta línea de la jurisprudencia es peligrosa y cuando menos, inequitativa, ya que el dolo, por su propia naturaleza, integra *per se* un ánimo de forzar a la otra parte a contratar en su propio perjuicio ya que de haber conocido el engaño, nunca habría concluido el contrato. No cabe un dolo «por imprudencia» o un dolo «leve», sin ánimo de perjudicar —estas construcciones son unas híbridas terminológicas, manifiestamente incorrectas. Por tanto, incluso cuando se da un supuesto de un dolo omisivo, es imprescindible demostrar que dicha omisión se debió a una finalidad antijurídica y no a un despiste.

### Dolo omisivo

La mayoría de sentencias estimatorias de dolo se basan en la concurrencia de un dolo omisivo. En general, la doctrina del dolo omisivo no queda suficientemente deslindada por la jurisprudencia que se pierde en el laberinto de supuestos en los que se imputa dolo al que calla y casos en los que se reputa la falta de diligencia a la otra parte que pudo informarse mejor. Existe una indeterminación de la frontera entre unos y otros. Parece excesivo que el simple silencio sea tomado por dolo omisivo sin más, por lo que algunas resoluciones precisan que hace falta que exista un deber de informar al contratante en el caso analizado. El problema surge cuando las sentencias encuentran existente dicho deber «en virtud de la buena fe», ya que la buena fe es un principio que debe regir todos los contratos, lo que termina llevándonos *ad absurdum*: silenciar cualquier condición del objeto transmitido que luego invoque el adquirente como obstaculizadora al cumplimiento del fin del contrato se convierte automáticamente en dolo omisivo, sin atender ya ni siquiera al ánimo de la parte que calla. Tengamos en cuenta la libertad de contratación y de negociación que en principio debe existir en el Derecho común, restringiéndose únicamente en los ámbitos especialmente sensibles (por ejemplo, respecto de los consumidores) por medio de regulaciones específicas. Por tanto, lo correcto sería partir del principio de autoinformación

—cada una de las partes debe informarse acerca de los extremos que le interesen a la hora de contratar. La imposición del deber de información tiene que estar justificada, bien en virtud de un deber legal que emane de la normativa especial aplicable al supuesto, bien por la necesidad de protección de la parte débil del contrato, cuya ignorancia sea excusable y justificada.

La excusabilidad del desconocimiento del dato en cuestión se puede predicar en función de la diligencia empleada por el interesado en la búsqueda de la información, tomando como criterio la diligencia media aplicable al supuesto según sus circunstancias particulares. En el marco de la excusabilidad cobra especial importancia la concurrencia de la confianza legítima en el cocontratante que puede suscitarse bien por las relaciones personales entre las partes, bien debido a la naturaleza especial del contrato que cree confianza mutua entre las partes (por ejemplo, mandato), moderando el nivel de diligencia que deba emplearse. También los motivos personales o el propósito individual de la celebración del contrato cuando se expliciten a la otra parte, pueden determinar la concurrencia de un dolo omisivo, si el cocontratante de esta forma ha podido constatar la importancia del dato para la otra parte y no lo ha proporcionado. Leída la jurisprudencia, cabe llegar a la misma conclusión de que la información ocultada debe ser *importante* para que exista dolo omisivo (SAP Murcia de 26 de julio 2005, JUR 2006/81628). No obstante, si no hay información expresa acerca de los datos importantes para el adquirente, dicho criterio vuelve a ser tan indeterminado como el de buena fe, así que la discusión queda abierta. Sin duda, existen condiciones por excelencia relevantes, tales como la inedificabilidad de la finca objeto del contrato y la jurisprudencia unánimemente encuentra dolo omisivo en la conducta del vendedor que no advierte de la situación urbanística de la parcela al comprador, aunque éste no haya explicitado su propósito (*vide infra*). Pero hay umbrales en los que no queda del todo clara la existencia de un deber de informar, sobre todo en cuanto al valor del bien vendido. Gómez Calle propone entender que existe un deber de información sobre una circunstancia que reduce el valor del bien transmitido cuando al facilitar la información se evita que el bien ocasione daños o cuando la noticia afecta a datos relevantes tenidos en cuenta a la hora de la celebración, incluidos los intereses de ambas partes expresadas en la fase negocial<sup>1</sup>.

No obstante, si a pesar de la no facilitación de la información se ofrece la posibilidad de efectuar las correspondientes comprobaciones al contratante, el silencio no es reprochable. Es más: aunque cabe predicar un deber general de respuesta veraz a las preguntas formuladas por la parte que busca la información, la formulación de meras suposiciones o estimaciones, advirtiéndose su carácter incierto, no pueden desembocar en dolo *in contrahendo*. Así, en la STS de 12 de junio de 2003 (RJ 2003/5631) no se estima la concurrencia de dolo en el caso del negocio cuya rentabilidad pudo comprobar el contratante acudiendo diariamente al establecimiento y supervisando su gestión. Frente a la posibilidad de comprobación ofrecida por el vendedor son irrelevantes las calculaciones de beneficio esperado y no merece protección jurídica la parte que se haya basado solo en conjeturas al contratar.

En la jurisprudencia española, hay muchos casos límite en los que no queda justificada la existencia del deber de informar exhaustivamente o cuya resolución es incluso discutible por ser arbitrarios los criterios en virtud de

<sup>1</sup> Esther Gómez Calle, «Los deberes precontractuales de información», La Ley, Madrid, 1994.

los cuales se decide. Por ejemplo, se estima dolo omisivo en el caso de la SAP de Navarra de 9 de febrero de 2001, JUR 2001/135405 en la que se transmite una vivienda en un solar con serios problemas geológicos que provocan grietas en la misma y la vendedora no advierte de ello a los compradores. La sentencia declara irrelevante el hecho de que los adquirentes sean residentes en el mismo pueblo en el que se encuentra la casa comprada. A mi juicio, no debería quitarse relevancia a esta circunstancia tan fácilmente. La estructura geológica es común para todo el pueblo y los adquirentes deberían conocerla viviendo en la misma zona. Si la vendedora no ha actuado de ninguna forma para ocultar el hecho sino que se limitó a no mencionarlo, tal vez lo obviaba por ser una cuestión conocida, sin ningún ánimo de perjudicar al otro contratante. Más incomprensible es la irrelevancia que atribuye a ese hecho la sentencia mencionada a la hora de decretar dolo omisivo cuando vemos que el mismo dato de residencia en la zona de la finca adquirida se convierte en determinante de la *falta* de dolo por parte del vendedor en la STS de 15 de julio de 2003, RJ 2003/5839. Se trata de una finca vendida como olivar, en la que el transmitente había plantado olivos pero que resulta no apta para tal cultivo debido a las inundaciones que atraviesan a menudo el área. La sentencia termina declarando que como el agricultor que la compraba vivía en la misma zona, debía haber sido consciente de las condiciones de la tierra, pues no concurre ni siquiera dolo omisivo por parte del vendedor. Y ello a pesar de que incluso existen indicios obvios de maquinación engañosa, porque ¿cómo calificar la actitud del vendedor que planta olivos en la finca no apta para tal uso, sino de esta forma?

También despierta serias dudas la calificación del dolo omisivo en la STS de 31 de mayo de 2004, RJ 2004/3554 en la que se imputa dicho dolo al hombre que vino al banco pidiendo un préstamo hipotecario y al que el banco le persuadió a concertar un seguro de vida. Le atendió únicamente el empleado del banco y ni siquiera se había rellenado cuestionario alguno, pero la falta de mención de una enfermedad que le afectaba al prestatario en el folio que se le proporcionó constituye dolo omisivo según la sentencia. Teniendo en cuenta que el dolo implica un ánimo de perjudicar, me parece más que dudosa la resolución en este caso en el que el propósito originario del contratante no deja de ser la concertación de préstamo, salvo que abogemos por la aplicación analógica del concepto de dolo eventual que rige en el derecho penal –aplicación del todo absurda y absolutamente injustificada en el campo de intereses protegidos por el Derecho civil.

En cuanto a las cuestiones urbanísticas, prácticamente siempre triunfa la pretensión anulatoria basada en el dolo del que ha silenciado que la finca vendida era inedificable de hecho o de derecho (vgr. SAP de Jaén de 12 de junio de 2007, JUR 2007/25524 o STS de 27 de marzo de 1989, RJ 1989/2201), o que el solar sufría graves irregularidades geológicas (SAP de Navarra de 9 de febrero de 2001, JUR 2001/135405), sobre todo si el vendedor ha emprendido alguna acción para ocultar la existencia de los defectos (STS de 18 de julio de 1988, RJ 1988/5727). Podemos concluir que la circunstancia de la edificabilidad de la finca transmitida es una circunstancia tan relevante que se presume que constituye el propósito del contrato, aunque el adquirente no lo mencione expresamente. Se aparta de esa línea solamente la STS de 28 de febrero de 1990, RJ 1990/726 y lo hace con buen criterio ya que resulta que en el supuesto tratado la cuestión de edificabilidad era ajena al propósito del contrato, resultando provechosa para el comprador la parcela aun siendo inedificable, como ha quedado demostrado mediante sus actos perpetrados tras el contrato.

### **Circunstancias que generalmente conducen a la estimación de la concurrencia de dolo**

Dejando al margen el dolo omisivo (que se reduce a la infracción del deber de informar sobre las circunstancias importantes del objeto del contrato) y las consideraciones acerca del mismo, en general existe dolo cuando se da una conducta del contratante que se suele calificar como *maquinación insidiosa*, tendente a forzar a contratar a la otra parte. Dicho comportamiento según la jurisprudencia analizada consiste sobre todo en: un cambio radical de condiciones de adquisición en el contrato de compraventa respecto de la opción de compra concedida (STS de 10 de marzo de 2008, RJ 2008/1553), falsedad de documentación entregada (SAP de Málaga de 22 de abril de 2005, JUR 2005/143273), manifestaciones inveraces acerca de la edificabilidad de la finca transmitida (STS de 20 de noviembre de 2002, RJ 2002/10263), aplicación de una tarifa injustificada al servicio prestado (SAP de Salamanca de 11 de marzo de 2002, AC 2002/852), inducción a concertación de obras de mejora que ya han sido pagadas como obras ordinarias (STS de 2 de febrero de 1998, RJ 1998/620), aprovechamiento de las circunstancias personales del otro contratante para ofrecerle un contrato perjudicial para él (SAP de Granada de 22 de abril 1995, AC 1995/616, STS de 27 de febrero de 1989, RJ 1989/1403 y STS de 15 de julio de 1987, RJ 1987/5494), ocultación de las grietas de la vivienda transmitida encargando obras de albañilería (STS de 27 de febrero de 1989, RJ 1989/1403), infravaloración de bienes de uno de los cónyuges en las capitulaciones matrimoniales (STS de 9 de septiembre de 1985, RJ 1985/4257), ofrecimiento de un producto en determinadas condiciones que luego no se cumplen (STS de 4 de diciembre de 1956, RJ 1956/4121).

### **Criterios generales para decretar la inexistencia de dolo**

La jurisprudencia declara insuficiente el mero hecho de impago para la existencia de dolo *in contrahendo* (STS de 11 junio 2003, RJ 2003/5347) ya que se trata de un hecho posterior a la formación de la voluntad contractual. También se rechaza la pretensión de anular por dolo contratos de suministro celebrados con una empresa que debido a la difícil situación económica no es capaz de pagar, ya que el contratante fue advertido de la situación crítica de la misma y a pesar de ello, mantuvo la relación comercial (STS de 31 de marzo de 2008, JUR 2008/252122). Dicha decisión guarda relación no solo con el criterio del conocimiento por parte del contratante de las circunstancias a las que vincula la voluntad dolosa de la otra parte que automáticamente provoca el rechazo de la pretensión (STS de 15 de julio de 2003, RJ 2003/5839), sino también con el respeto a la buena fe contractual que hace desestimar bastantes pretensiones de nulidad del contrato cuando consta que el contratante trató de subsanar el problema. Así, no hay dolo cuando aparece una hipoteca en una finca vendida libre de cargas y los vendedores se obligan a cancelarla a su costa, cumpliendo con lo prometido (STS de 19 de junio de 2006, RJ 2006/3993), ni tampoco cuando se renegocia el contrato, otorgándose importantes ventajas y beneficios a la parte afectada por el dolo incidental (STS de 11 de julio de 2007, RJ 2007/5132), ni cuando una vez vendida una sociedad mediante la transmisión de acciones, se constata que la finca perteneciente a dicha sociedad tiene una dimensión inferior a la convenida por las partes y el vendedor ofrece la resolución del contrato con la devolución del precio íntegro

(STS de 29 de diciembre de 1999, RJ 1999/9380). Este comportamiento del contratante acusado de dolo, después de la prestación del consentimiento supuestamente viciado, es un indicio de que probablemente no existió un ánimo de perjudicar al contratante a la hora de la celebración del contrato y aunque hubiera existido, para las citadas sentencias la posterior conducta del sujeto supuestamente doloso subsana el vicio.

El mero dato de la edad avanzada del contratante nunca es criterio suficiente para decretar la nulidad del contrato concertado presumiendo engaño al que sería especialmente susceptible la persona mayor (STS de 13 de diciembre de 2000, RJ 2000/9333 y STS de 11 de junio de 2003, RJ 2003/5347). Y si se anula dicho contrato, es porque la maquinación engañosa queda demostrada más allá de las circunstancias personales del contratante que aunque son importantes, no son decisivos, ya que hace falta que la otra parte quiera efectivamente aprovecharse de la situación (vgr. STS de 15 de julio de 1987, RJ 1987/5494).

La frustración de la expectativa de la obtención de beneficios debido a la celebración del contrato, tanto si fue basada en las declaraciones del cocontratante, como cuando se trata de una mera esperanza del afectado, por regla general no demuestra dolo. Si es un negocio de cierta envergadura, normalmente el contratante comprueba personalmente su gestión antes de firmar el contrato, lo que convierte en injustificado atenerse a las promesas del transmitente acerca de los beneficios esperados (STS de 27 de enero de 1988, RJ 1988/151 y STS de 12 de junio de 2003, RJ 2003/5631). Y si se trata del préstamo para la compra de acciones del propio banco que no acaba obteniendo beneficios prometidos, tampoco existe dolo ya que el riesgo de la pérdida es inherente al negocio celebrado y se debe a las fluctuaciones de la Bolsa, imprevisibles en el momento de la contratación (entre otras, STS de 5 de abril de 2006, RJ 2006/2084). Solo una sentencia se aparta de este esquema (STS de 17 de enero de 2005, RJ 2005/517), pero no explica claramente en qué se diferencia su supuesto de hecho de los demás. Se menciona que concurren algunas circunstancias particulares que desdibujan el contrato de la figura del préstamo y que existieron maquinaciones insidiosas. Tal vez el elemento determinante sea la contabilidad del banco, que por lo visto ha sido decisiva en la formación de la voluntad del prestatario, y que no representaba fielmente la situación patrimonial.

### **El correcto planteamiento de la acción de dolo y sus consecuencias**

Hay resoluciones que confunden los conceptos de dolo, como por ejemplo, la STS de 18 de enero de 2007, RJ 2007/529 en la que estamos en presencia de varios contratos celebrados en fraude del acreedor, una sociedad de *leasing*, cuyo crédito acaba frustrado porque su deudora queda descapitalizada, debido a las operaciones llevadas a cabo entre las sociedades del grupo. El demandante alega que las operaciones han sido concluidas con fraude, pero no pide su rescisión ni nulidad, sino responsabilidad solidaria de las tres sociedades por la deuda, aunque lo que procedería ejercitar en este caso es la acción rescisoria del artículo 1291 CC. La sentencia evidentemente confunde el concepto del deudor que dolosamente incumple con el dolo *in contrahendo*, tal vez debido a la demanda defectuosa. El Tribunal baraja la opción de nulidad de contratos que habría sido concedida si se hubiera

pedido, para finalmente conferir en su defecto la indemnización por daños y perjuicios ex 1107 CC, calificando al deudor como doloso.

Existen también supuestos en los que la acción de dolo se plantea incorrectamente e incluso se pierde, pese a que existía posibilidad de satisfacción del interés del demandante por medio de otras vías. Así, en el caso de la STS de 14 de junio de 1965, RJ 1965/3875 parece que el problema estribaba en el erróneo planteamiento jurídico, ya que el demandante alegaba la nulidad de una compraventa celebrada en nombre de éste debido a un poder otorgado al demandado tras maquinaciones engañosas de éste. En vez de atacar el apoderamiento, se impugnaba el contrato de compraventa. Obviamente, mientras sea válido el poder, nada se puede imputar a la validez de la compraventa, por lo que el actor debería haber impugnado en primer lugar el apoderamiento y no el negocio posterior.

Entre las resoluciones analizadas, se plantea también un caso curioso que no parece ser propiamente de dolo, aunque es precisamente la alegación del comportamiento doloso la que hace triunfar la pretensión. Es una Comunidad de Propietarios que demanda la nulidad de compraventa de una plaza de garaje resultante del aumento, ya que dicho aumento, al absorber una de las rampas de acceso, disminuye la movilidad de coches por el garaje (STS de 30 junio de 1988, RJ 1988/5195). Se declara la nulidad de la nueva división «por error de los compradores originarios a los que se les ha entregado cosa diferente de la que consintieron en el contrato» y por dolo de la vendedora en el nuevo contrato de compraventa ya que «intentó vender plaza de garaje suprimiendo uno de los servicios del garaje». Parece ser un supuesto de un asombroso malabarismo jurídico. Técnicamente, no procede error por entrega de cosa distinta a la prometida, primero porque ello sería más bien un incumplimiento del contrato que podría desembocar en un caso de *aliud pro alio* que determina la resolución y no un error cuya consecuencia es anulabilidad. Además, no cabe duda de que a los comuneros se les entregó lo que esperaban tras la celebración del contrato porque hasta el momento del aumento no hubo problema alguno respecto de las plazas del garaje. Es después cuando se produce la controversia, ya que la vendedora de las plazas procede al aumento. Dependiendo de lo estipulado, puede haber aquí un incumplimiento si se cedía el uso de las rampas a los comuneros o venta de cosa ajena si las rampas eran objeto de la compraventa también, pues procedería una acción de cumplimiento o una acción reivindicatoria, pero en ningún caso acción de anulabilidad por error. Y en cuanto al dolo, no puede pedir nulidad de la compraventa una persona que no es parte del contrato viciado. A mi juicio, como mucho se podría hacer uso de la acción rescisoria del artículo 1291 CC si es que de otra forma la Comunidad de Propietarios no puede ver satisfecha la prestación debida por su deudor – la vendedora de plazas.

El dolo contractual, cuando queda demostrado y cumple el requisito de la gravedad, justifica la anulación del contrato. Pero hay casos en los que la parte engañada prefiere quedarse con el contrato, mayormente porque no le es rentable desvincularse o porque el vicio cuya ocultación provocó el engaño ha sido subsanado, demandando solo la indemnización de daños y perjuicios en la cantidad suficiente para quedar indemne de la subsanación de dicho vicio. Así, la Comunidad de Propietarios que ha sido falsamente informada acerca del canon a pagar por la instalación de una estación receptora de gas, no anula el contrato sino que ejercita una acción por daños y perjuicios (SAP de León de 12 de julio de 2007, JUR 2007/307517) y la cesionaria de un local traspasado sin licencia de apertura se conforma con el resarcimiento de

gastos de las obras de adecuación del local con la finalidad de conseguir la licencia (STS de 27 de septiembre de 1990, RJ 1990/6908).

Las sentencias analizadas no ofrecen criterios inequívocos de la concurrencia de dolo *in contrahendo*. Muchas de las resoluciones, sobre todo en el ámbito del dolo omisivo, corresponden a criterios arbitrariamente empleados por el órgano judicial según las circunstancias particulares del caso, en defecto de un régimen de deberes precontractuales de información. Ello desemboca en un serio problema de seguridad jurídica de los sujetos contractuales. Los supuestos de maquinación insidiosa perpetrada mediante una conducta activa no suelen suscitar mayores discusiones, pero la omisión engañosa se queda en la penumbra del dolo contractual. La jurisprudencia confirma que donde acaba el deber de diligencia, allí comienza el deber de buena fe encarnado en la correcta y completa información precontractual, pero no se atreve a fijar el mojón que marque la frontera claramente.

Noviembre 2008