

Id Cendoj: 28079110012008100217  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 1620/2001  
Nº de Resolución: 320/2008  
Procedimiento: Casación  
Ponente: IGNACIO SIERRAGIL DE LA CUESTA  
Tipo de Resolución: Sentencia

**Voces:**

- x COMPRAVENTA x
- x CUERPO CIERTO x
- x PRESCRIPCIÓN x
- x ACCIÓN CIVIL x

**Resumen:**

La venta a cuerpo cierto se verifica cuando en el contrato no sólo no es precisado el precio singular por unidad de medida, sino que tampoco son indicadas las dimensiones globales del inmueble, pero también se verifica cuando aún no habiendo sido indicado un precio singular por unidad de medida, sin embargo, es especificada la dimensión total del inmueble. Aunque en la escritura de compraventa se indicara la cabida, la venta fue de cuerpo cierto, con fijación de un precio a tanto alzado y no por unidad de medida; las partes no dieron a la indicación de la cabida un valor esencial ni se fijó el precio atendiendo exclusivamente a la cabida indicada en el contrato. Improcedencia de la rebaja del precio solicitada en la demanda. Aplicación del plazo prescriptivo específico y no el general de las acciones personales. La regla "iura novit curia" autoriza al tribunal para calificar de manera distinta a como lo hicieron las partes la situación en conflicto, siempre que tal libertad valorativa arranque de la estricta acomodación a las pretensiones entabladas y a los hechos que las fundamentan, de modo que la parte contraria tenga la posibilidad de hacer alegaciones y de practicar prueba sobre los aspectos suscitados en la fase expositiva del proceso con absoluto respeto al principio de contradicción y al fundamental derecho de defensa.

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a cinco de Mayo de dos mil ocho.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados indicados al margen, recurso de casación contra la sentencia de fecha 28 de septiembre de 2000, dictada en grado de apelación, rollo 1112/98, por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Undécima, como consecuencia de autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía 113/97 (acumulados 196/97), seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Manresa, el cual fue interpuesto por Baltasar y María Purificación, representados por la Procuradora de los Tribunales Doña Montserrat Sorribes Calle, siendo parte recurrida Miguel, quien no ha comparecido.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Manresa fueron vistos los autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía 113/97 (acumulados 196/97) promovidos a instancia de Baltasar y María Purificación, contra Miguel, sobre reclamación de indemnización de daños y perjuicios derivados de defecto de cabida. Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho: «...se dicte en su día Sentencia por la que se condene al demandado en los siguientes extremos: a) satisfacer los perjuicios que resulten acreditados en el momento procesal oportuno, b) a que se deduzca o minore de la cantidad aplazada de 10.400.000 Ptas la que resulte de los perjuicios acreditados, atendiendo a su proporción y porcentaje, c) en concepto de intereses la cantidad que resulte del recálculo de los mismos a tenor de los perjuicios

acreditados y los mismos sean repartidos en los tres plazos convenidos y aplazados por razón de su proporción y porcentaje, d) con carácter subsidiario, y de resultar que la cabida de la finca adquirida por los demandantes fuese de 50 hectáreas y no la señaladas por el Registro de la Propiedad, se condene al demandado a que proceda a realizar aquellos trámites, expedientes y gestiones conducentes a dar cumplimiento a la realidad física actual, ante el Registro de la Propiedad nº 2 de Manresa en lo referido a la finca de Autos descrita en el hecho primero de la demanda, y soportar todos aquellos gastos y honorarios de dicha rectificación, e) a estar y pasar por los anteriores pedimentos, f) al pago de las costas del presente juicio».

Admitida a trámite la demanda, Miguel contestó oponiéndose, esgrimiendo con carácter previo la prescripción de la acción, y además, que existía una discordancia entre el catastro y el Registro que no podía imputarse a la parte vendedora, y también un previo incumplimiento de la compradora, alegando en apoyo de sus argumentos de oposición cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó oportunos, y suplicando finalmente al Juzgado: «dicte sentencia estimando la excepción de prescripción que oponemos, declarándose no haber lugar a la demanda y en caso de no estimarse la excepción, se absuelva libremente de la demanda a mi principal, con expresa condena en costas a la demandante».

Con fecha 20 de mayo de 1997, los demandantes formularon nueva demanda contra el mismo demandado, que dio lugar a los autos 196/97 del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Manresa, cuyo suplico tenía el tenor literal siguiente, «...se dicte en su día Sentencia por la que se condene al demandado en los siguientes extremos: a) a que indemnice a los actores en la cantidad que resulte acreditada por los perjuicios sufridos como consecuencia de la disminución de superficie de la adquisición por compraventa de la finca de autos, b) a que indemnice a los actores en la cantidad que resulte acreditada por los perjuicios sufridos o lucro cesante dejado de percibir como consecuencia de la pérdida de rendimiento y explotación económica de la finca, atendiendo a su carácter de rústica, c) a que se deduzca o minore de la cantidad aplazada de 10.400.000 Ptas la que resulte de los perjuicios acreditados, atendiendo a su proporción y porcentaje, d) a estar y pasar por los anteriores pedimentos, e) al pago de las costas del presente juicio».

Mediante Auto de fecha 26 de septiembre de 1997, accediendo a lo solicitado por la parte actora en escrito de fecha 4 de junio de ese mismo año, se acordó acumular a los presente autos, los de menor cuantía 196/97 que se seguían ante el Juzgado número 4 de la misma localidad, dando traslado de la demanda acumulada al demandado para contestación, lo que llevó a cabo el 20 de enero de 1998, en idénticos términos a los empleados al contestar a la demanda inicial.

Con fecha 8 de septiembre de 1998, se dictó Sentencia en Primera Instancia cuya parte dispositiva es como sigue: «FALLO: Desestimando la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales Don Joseph María Rovira Cirera, frente a Don Baltasar y Doña María Purificación, y estimando la excepción de prescripción deducida por éstos, debo absolver y absuelvo al demandado de todos los pedimentos frente al mismo deducidos, imponiendo a la parte actora las costas causadas en este procedimiento».

Por Auto de 15 de septiembre se aclaró el fallo de la anterior resolución, que pasó a tener la redacción siguiente: «Desestimando la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales D. Joseph María Rovira Cirera, en nombre y representación de D. Baltasar y D<sup>a</sup> María Purificación, frente a D. Miguel, y estimando la excepción de prescripción deducida por éste, debo absolver y absuelvo al demandado de todos los pedimentos frente al mismo deducidos, imponiendo a la parte actora las costas causadas en este procedimiento».

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la parte actora, que fue admitido en ambos efectos y debidamente sustanciado, la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Undécima, dictó Sentencia con fecha 28 de septiembre de 2000, cuya parte dispositiva es como sigue: «FALLAMOS: Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por D. Baltasar y D<sup>a</sup> María Purificación, contra la Sentencia dictada en fecha 8 de septiembre de 1998 por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Manresa, en los autos de los que el presente rollo dimana, debemos CONFIRMAR y CONFIRMAMOS íntegramente la misma, con imposición de las costas del recurso a la parte recurrente».

TERCERO.- La Procuradora Montserrat Sorribes Calle, en representación de Baltasar y María Purificación, mediante escrito de fecha 7 de mayo de 2001, formalizó ante esta Sala Primera recurso de casación que funda en TRES motivos, con el tenor literal siguiente:

«Primero: Que se funda en el *número 4º del artículo 1692 de la LEC*, por estimar que la Sala de apelación, en el Fundamento de derecho PRIMERO (que da por reproducidos los de primera instancia) y en el Fundamento de derecho SEGUNDO de su sentencia, que son predeterminantes del Fallo que se combate, ha cometido infracción (por aplicación indebida) de los *artículos 1469 a 1471 del Código Civil*, y

más concretamente el primer *párrafo del artículo 1471*, porque, en definitiva, al supuesto de hecho de autos no le es aplicable el régimen jurídico prevenido en los *artículos 1468 a 1471 del Código Civil*. Y a su vez, como ineludible consecuencia de lo anterior, ha infringido también, por no aplicación, el *artículo 1124 del Código Civil*, concretamente el hecho de que, no se trata tanto de un error de los contratantes en la expresión de la cabida de la finca objeto de la compraventa como de un incumplimiento de las obligaciones del vendedor (demandado)

Segundo: Consecuencia del anterior Motivo Primero y que se funda en el *número 4º del artículo 1692 de la LEC*, por estimar que la Sala de apelación, en los Fundamentos de derecho PRIMERO y SEGUNDO de su sentencia, que son predeterminantes del Fallo que se combate, ha cometido infracción (por aplicación indebida) del *artículo 1472 del Código Civil*, en relación directa por contraposición al *artículo 1964 del mismo Código* que también ha infringido (por no aplicación). Y ello porque al supuesto de hecho de autos no le es aplicable la prescripción especial de SEIS meses prevista en el artículo 1472 del Código sino la general de quince años del artículo 1964. Con infracción también de la jurisprudencia de esta Sala que los interpreta en supuestos análogos

Tercero: Que se funda en el *número 4º del artículo 1692 de la LEC*, por estimar que la Sala de apelación, en los Fundamentos de derecho PRIMERO y SEGUNDO de su sentencia, que son predeterminantes del Fallo que se combate, ha cometido infracción de la jurisprudencia de esta Sala, concretamente las Ss.T.S de 26 de junio de 1956, de 28 de noviembre de 1962, de 29 de abril de 1983, de 7 de Julio de 1992, 8 de Mayo de 1993 por no aplicación y por interpretación errónea de la S.T.S. de 4 de abril de 1979 ».

CUARTO.- Admitido el recurso de casación formulado, no siendo necesario el trámite para impugnación al no haberse personado la parte recurrida, ni la celebración de vista pública al no haberlo solicitado todas las partes, se señaló para votación y fallo el día diecisiete de abril de 2008, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Ante todo hay que decir que Baltasar y María Purificación, actores y apelantes en la litis de la que dimana este recurso, combaten en casación la Sentencia de segunda instancia confirmatoria de la de primer grado que absolvió a Miguel de las demandas acumuladas que se promovieron para el resarcimiento de todos los perjuicios ocasionados por la menor cabida del inmueble objeto de compraventa, absolución justificada en ambas instancias en la estimación de la excepción de prescripción opuesta por el demandado en su contestación, al haber transcurrido sobradamente el específico plazo de seis meses que establece el artículo 1472 del Código Civil, computado desde la fecha de la entrega del inmueble (escritura pública de fecha 29 de abril de 1996) hasta el momento en que se presentó la demanda inicial (24 de marzo de 1997).

Los tres motivos en que se articula el presente recurso, formulados al amparo del *artículo 1692-4 de la LEC*, con cita como infringidos de los *artículos del Código Civil 1469 a 1471, y 1124 -motivo primero-, 1472 en relación con el 1964*, -motivo segundo-, y de la jurisprudencia plasmada en las sentencias de esta Sala Primera de 26 de junio de 1956, 28 de noviembre de 1962, 29 de abril de 1983, 7 de Julio de 1992, 8 de Mayo de 1993 y 4 de abril de 1979 -motivo tercero-, han de abordarse de consuno pues se contraen a cuestionar el que, teniendo en cuenta el tipo de acción ejercitada por los demandantes, resulte de aplicación, tal y como se dijo en ambas instancias, el reducido plazo de prescripción señalado en el *artículo 1472 del Código Civil*.

Se argumenta por los recurrentes para impugnar el criterio seguido por la Audiencia que lo peticionado desde un principio no fue otra cosa que el cumplimiento y simultáneo resarcimiento de los perjuicios provocados por el incumplimiento contractual de la parte vendedora, como consecuencia de entregar una finca cuya cabida según el Registro -poco más de 41 hectáreas- resultó menor de la fijada al contratar -50 hectáreas-, pretensión que según la tesis expuesta se sustentaba en los *artículos 1101 y 1124 del Código Civil*, y no en los *artículos 1469 a 1471* del mismo cuerpo legal, derivándose la consecuencia de que, por tratarse de una acción personal no sujeta a término especial de prescripción, la misma sólo se extinguiría a los quince años según el artículo 1964 del Código Civil y no a al reducido plazo de seis meses que la *ley prevé a tenor del artículo 1472* de dicho Cuerpo legal en exclusiva para el caso de accionar en base a los tres artículos precedentes.

Este planteamiento revela que para la parte recurrente, la infracción, por indebida aplicación, del

plazo prescriptivo del *artículo 1472 del Código Civil*, es consecuencia del previo error en que incurrieron ambos órganos judiciales al identificar la acción ejercitada, que no se encontraría entre las previstas en los *artículos 1469 a 1471* del mismo cuerpo legal, sino entre las que, frente al incumplimiento contractual de la parte vendedora, contemplan los *artículos 1101 y 1124 del Código Civil* y que facultaban a los compradores para optar por el cumplimiento y simultáneamente la indemnización de los perjuicios derivados de aquel.

Los tres motivos estudiados conjuntamente deben ser desestimados.

En primer lugar, debe recordarse que, atendiendo a las modernas concepciones doctrinales y líneas jurisprudenciales sobre las llamadas teorías de la "sustanciación" y de la "individualización" de la demanda, respectivamente, «no cabe que se confunda la "acción", con el derecho que se hace valer en juicio; el concepto del objeto del proceso (pretensión del actor mas otros elementos configuradores, tiene mayor amplitud y comporta unos elementos fácticos (exposición de hechos) y jurídicos (Derecho que se entiende aplicable) y una petición, que no impide que el Juez, con sujeción a los hechos acreditados y, dentro de lo pedido, actúe, según su oficio, aplicando el Derecho al caso concreto, aunque no sea el invocado por las partes, con tal de que se mantenga la causa de pedir y se actúe conforme a lo sustancialmente pedido» (Sentencia de 9 de junio de 1998), criterio en que se sustenta la más reciente Sentencia de 24 de noviembre de 2006 al afirmar que «la regla "iura novit curia" autoriza al tribunal para calificar de manera distinta a como lo hicieron las partes la situación en conflicto, siempre que tal libertad valorativa arranque de la estricta acomodación a las pretensiones entabladas y a los hechos que las fundamentan, de modo que la parte contraria tenga la posibilidad de hacer alegaciones y de practicar prueba sobre los aspectos suscitados en la fase expositiva del proceso con absoluto respeto al principio de contradicción y al fundamental derecho de defensa», doctrina que se traduce en que «la correcta calificación de la acción verdaderamente ejercitada en un proceso (sobre la base inalterable de los hechos alegados en la demanda que son los que constituyen el soporte fáctico o «causa petendi» de la referida acción), en cuanto integrante (dicha calificación) de una estricta «quaestio iuris», es de la exclusiva competencia del órgano jurisdiccional que conoce del proceso, conforme al principio general de Derecho «da mihi factum, dabo tibi ius» -Sentencia de 30 de octubre de 1999 -.

Pues bien, aunque se analizase nuevamente si la acción se calificó adecuadamente y si en consecuencia resultaba aplicable a la misma el plazo del *artículo 1472 del Código Civil*, la respuesta ha de ser igualmente contraria a la parte recurrente. La sentencia de la Audiencia confirma la calificación de la acción que llevó a cabo el Juzgado sobre la base de los inalterables hechos aducidos en la demanda, los cuales apuntan a la existencia de un contrato de compraventa sobre un bien inmueble, cuyo precio, inicialmente de dieciocho millones de pesetas, más tarde incrementado hasta los veintiocho millones, se fijó a tanto alzado, no contemplándose un precio singular por unidad de medida, tratándose de una compraventa de cosa inmueble como cuerpo cierto, y ello sin perjuicio de que en la escritura de venta se indicara la superficie total de la finca -50 hectáreas-, pues las partes no quisieron dar a tal indicación un valor esencial, ni cabe estimar que las partes hayan convenido aquel precio global sólo en cuanto el inmueble tuviese efectivamente aquellas dimensiones totales. Pues bien, del anterior sustrato fáctico en que se apoyan los pedimentos de la demanda, sólo puede concluirse que esta se formuló con la única intención de que los compradores obtuvieran una rebaja en el precio de la compraventa ante el hecho de que el vendedor no entregara una finca de la cabida que se decía en el contrato, rebaja que afectaría a la parte del precio que resultó aplazado y que cuantitativamente comprendería todos los perjuicios cuyo resarcimiento reclamaban. Es por ello que cuando como aquí acontece, se pretende lograr una revisión del precio ante la existencia de diferencias entre la extensión efectiva de la finca al perfeccionarse el contrato y la que es objeto en el momento de la entrega, la respuesta no puede hallarse fuera de la regulación específica contenida en los *artículos 1469 a 1472 del Código Civil* -Sentencias de 30 de enero de 1998 y 24 de octubre de 2000 -, donde se incluye un plazo de prescripción más breve -es de seis meses- que el de quince años de las acciones personales, el cual ha sido correctamente aplicado, sin que haya sido objeto de discusión que ha transcurrido de sobra atendiendo a la fecha de la traditio ficta y la de la demanda

En segundo lugar, hay que decir que incluso de haberse ejercitado la acción en plazo, procedería rechazar las pretensiones de los demandantes.

Establece la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de junio de 1956, mencionada en la de 29 de mayo de 2000, entre otras muchas, que «la venta a cuerpo cierto indudablemente se verifica cuando en el contrato no sólo no es precisado el precio singular por unidad de medidas, sino que tampoco son indicadas las dimensiones globales del inmueble, pero también se verifica cuando aún no habiendo sido indicado un precio singular por unidad de medida, sin embargo, es especificada la dimensión total del inmueble», situación esta última que es la que acontece en el caso analizado, como se expuso con anterioridad, toda vez que el inmueble se vendió a tanto alzado, por un precio único que no se calculó en razón de la concreta

superficie de la finca, y ello aunque se indicara en la escritura de compraventa la dimensión total de la misma, señalándose al respecto que «entre los dos índices en contraste, constituido uno por la falta de un precio singular por unidad de medida, y el otro por la concreción de las dimensiones globales del inmueble, la *Ley da prevalencia al primero* y presume que aquella individualización no había tenido para las partes valor esencial, que sólo constituía una superabundancia, y no significa que las partes hayan convenido aquel precio global sólo en cuanto el inmueble tuviese efectivamente aquellas dimensiones totales, siendo de estimar que ésta es una presunción absoluta, contra la cual ni el comprador ni el vendedor pueden articular prueba contraria». Sentado que nos encontramos ante una venta de cuerpo cierto, la doctrina ha dicho de esta modalidad -Sentencia de 29 de mayo de 2000 , y las que en esta se citan- «que la compraventa de "cuerpos ciertos" presenta ciertos aspectos de aleatoriedad (sentencias del Tribunal Supremo de 19 de junio de 1984 y 18 de mayo de 1982 ) en cuanto que el precio se determina a razón de un tanto por unidad de medida o número. Tal circunstancia conduce a la ineludible conclusión de que las diferencias posibles de metros en las cabidas no afecten a la complitud del contrato, ni modifiquen las condiciones de adquisición en el precio, que tiene carácter de precio alzado...».

En conclusión, el *artículo 1471 del Código Civil* no ampara la rebaja de precio solicitada, sin que existan razones para tratar de eludir ni el plazo prescriptivo, ni los requisitos impuestos por la normativa especial, buscando satisfacer la misma pretensión de rebajar el precio pero al amparo del genérico incumplimiento contractual, máxime cuando en el presente supuesto la diferencia entre la extensión registral y la pactada radica en una discordancia que trae causa de una segregación anterior de la que se informó a los compradores al momento de convenir la venta.

SEGUNDO.- Conforme a lo previsto en el último *párrafo del artículo 1715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , procede la imposición del pago de costas causadas en este recurso a la parte recurrente, con pérdida del depósito constituido, al que se dará el destino legalmente establecido.

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

## FALLAMOS

Que debemos declarar lo siguiente:

I.- No haber lugar al recurso de casación formulado por don Baltasar y doña María Purificación contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona, de fecha 28 de septiembre de 2000 .

II.- Imponer las costas procesales de este recurso a dicha parte recurrente, con pérdida del depósito constituido, al que se dará el destino legalmente establecido.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Román García Varela.- José Antonio Seijas Quintana.- Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.- Firmado.- Rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.