

CIVIL

VENTA DE COSA CIERTA  
(CASO PRÁCTICO)

Núm.  
40/2005

**M.<sup>a</sup> DEL MAR CABREJAS GUIJARRO**  
*Magistrada*

### ***ENUNCIADO***

---

El matrimonio formado por Dolores H y Félix C adquirieron mediante contrato de compraventa una vivienda dentro de una promoción sobre plano cuya primera estipulación rezaba del siguiente tenor: «La Promotora vende la vivienda antes señalada e identificada en el expositivo segundo al comprador, que la adquiere en régimen de Propiedad Horizontal por el precio y forma de pago que se establece en la estipulación octava, efectuándose el presente contrato con la fórmula de precio a tanto alzado y como cuerpo cierto». Por su parte, en el exponiendo primero del contrato se hace expresa referencia a que el comprador está interesado en adquirir una vivienda dentro de cuya descripción se hace referencia a los metros construidos, 177,05.

Pues bien, a la vista de la entrega de la vivienda, los compradores advierten que no se corresponde con la descripción del documento privado al no tratarse de una vivienda dúplex sino de una vivienda con una planta tercera y bajo cubierta, por lo que en dicha planta se han perdido unos metros de superficie útil, ejercitando la acción establecida en el artículo 1.469 del Código Civil (CC), a través de un juicio ordinario e interesando que se condenara a la promotora a pagar una suma correspondiente a la rebaja o disminución del precio pactado en el contrato de compraventa por los metros cuadrados de superficie vendidos de la vivienda y no entregados.

### CUESTIONES PLANTEADAS:

Venta de cosa cierta: aplicación de los artículos 1.469 y ss. del CC.

### ***SOLUCIÓN***

---

En el presente caso práctico vamos a abordar el problema que habitualmente se produce de disfunción entre la superficie de la vivienda adquirida sobre plano y la efectivamente entregada.

Tal y como expuso la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Navarra de 8 de octubre de 1998, en las ventas sobre plano de viviendas en construcción, las viviendas no tienen una existencia actual, sino futura, aunque gráficamente prefigurada y en vías de conformación. En ellas, el consentimiento contractual se otorga en contemplación a las características –orientación, configuración, distribución, superficie etc.– resultantes del plano incorporado al contrato, que en estos casos no sólo tiene una función descriptiva del objeto contractual, sino que ejerce también un papel objetivamente normativo para el promotor-vendedor, en cuanto le obliga a construir o hacer construir las viviendas vendidas de forma que reúnan aquellas condiciones.

Pues bien, las acciones reguladas en los artículos 1.469 y 1.472 del CC no se refieren a la diferencia de cabida surgida en ejecución del contrato, por no haberse ceñido ésta a las previsiones de las partes al tiempo de contratar, sino a la diferencia existente ya al momento de perfeccionarse el contrato entre la cabida real del inmueble y la erróneamente estimada por las partes, o una de ellas, al otorgar su consentimiento, constituyendo la diferencia nacida de la ejecución contractual un supuesto de incumplimiento o cumplimiento inexacto de la obligación de entrega no subsumible en aquella particular normativa.

El Tribunal Supremo (TS) lo viene de esta forma declarando en Sentencias de 26 de junio de 1956, 28 de noviembre de 1962, 4 de abril de 1979 y 27 de julio de 1992, en las que advierte que las reglas contenidas en los artículos 1.469 a 1.472 del CC «no se refieren a la hipótesis de una diferencia entre la cantidad efectiva del inmueble en el momento de la conclusión del contrato y la cantidad entregada, y por tanto a un inexacto cumplimiento de la obligación de entregar, sino que, presupuesta la coincidencia de aquellas dos cantidades, se refieren a una diferencia entre la cantidad efectiva en el momento de la conclusión del contrato y la cantidad erróneamente estimada por las partes, o al menos por una de ellas, excluyendo por tanto la sanción del incumplimiento de la obligación de entregar, puesto que la divergencia no surge en fase de ejecución, sino que se ha verificado ya antes de la perfección del contrato».

Se hace necesario recordar que, para que el precio de la compraventa se repute convenido «a tanto por unidad de medida» es necesario que en la voluntad común de los contratantes hubiera estado su vinculación a las dimensiones efectivas del inmueble. Tal hipótesis es constatable en los contratos en que las partes han precisado la superficie total del objeto y el precio por metro cuadrado, aunque no el importe total resultante, e incluso en aquellos en que los contratantes no han fijado la extensión superficial, ni el montante global de la compraventa, pero sí el precio por unidad de medida; pero, según constante jurisprudencia, no lo es en los contratos en que, habiéndose especificado la dimensión global del inmueble y el precio total, no aparece concretado en cambio un precio singular por unidad de medida, como es el caso que nos ocupa.

De nuevo el TS ha venido declarando con reiteración que en los contratos en que, no habiéndose indicado un precio singular por unidad de medida, se ha especificado la dimensión total del inmueble, la Ley da prevalencia al primer factor –el de la falta de precio por unidad de medida– y presume o supone que aquella individualización –la relativa a la dimensión superficial– no ha tenido para las partes un valor esencial y sólo constituye una superabundancia, habiendo mantenido incluso que ello constituye una presunción de valor absoluto contra la que no cabe prueba en contrario (SS. de 26 de junio de 1956, 4 de abril de 1979, 19 de junio de 1984, 12 de diciembre de 1994

y 25 de febrero de 1997, entre otras, del TS). Debe recordarse, con la Sentencia del mismo Tribunal de 26 de julio de 1995, que «querer pagar un precio unitario por una finca en función de su superficie no es lo mismo que querer comprar a un precio por unidad de medida», no pudiéndose «en el primer caso dividir arbitrariamente aquel precio por la medida» porque ello equivaldría a anular en la práctica la venta como «cuerpo cierto» regulada en el artículo 1.471 del CC.

El supuesto que nos ocupa se corresponde con una compraventa de un inmueble bajo plano, o lo que es igual, de una vivienda que en el momento de la firma del contrato privado aún no se había construido, por lo que la compradora no tenía más referencia de su dimensión que las que constaban en el plano que se les adjuntó, lo que impide calificar el contrato litigioso como venta por precio alzado o a razón de un tanto por unidad de medida del artículo 1.471.

Pues bien, lo cierto es que se ha producido un incumplimiento o un cumplimiento inexacto, imperfecto o deficiente de las obligaciones asumidas por cuanto el inmueble construido no se ajustó íntegramente a las características pactadas. Ahora bien, el problema radica realmente en determinar si las consecuencias económicas resultantes de esa diferencia de superficie útil entre lo vendido y lo entregado, deben ser resueltas por lo dispuesto en los artículos 1.469 a 1.472, del CC, aplicables a los casos en que existen unas posibles diferencias entre la extensión efectiva de la finca al perfeccionarse el contrato y la que es objeto en el momento de la entrega, o por el artículo 1.101 y concordantes del mismo cuerpo legal, regulador de las consecuencias del incumplimiento genérico de obligaciones derivadas de un contrato.

Hay que recordar que a la obligación de entregar la posesión, inherente a la compraventa se halla en tales casos indisolublemente unida, como premisa o presupuesto de su exacto cumplimiento, la de ejecutar u ordenar ejecutar la obra de modo que las viviendas construidas se ajusten a las previsiones del plano incorporado al contrato. Cualquier desviación, no consentida, sobre ellas debe pues ser enjuiciada en el contexto del incumplimiento del contrato y no en el de la errónea representación del objeto al tiempo de su perfección.

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.101 y 1.469 a 1.472.
- STSJ de Navarra de 8 de octubre de 1998.
- SSTS de 26 de junio de 1956, 28 de noviembre de 1962, 4 de abril de 1979, 19 de junio de 1984, 27 de julio de 1992, 12 de diciembre de 1994, 26 de julio de 1995 y 25 de febrero de 1997.