

8 de marzo de 1962.

## **PRUEBA DE PRESUNCIONES**

- Prueba de presunciones.
- Error en el consentimiento.
- Error esencial.
- Error *in substantia*.
- Dolo grave.

## RECURSO DE CASACION

### SOBRE RECLAMACION DE PRECIO DE COMPRA VENTA Y OTROS EXTREMOS

#### A LA SALA PRIMERA DE LO CIVIL DEL TRIBUNAL SUPREMO

D. Francisco de Guinea y Gauna, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación, según poderes que acompaño, de D.<sup>a</sup> Juana Martos Moreno de Villena; comparezco ante la Sala con el carácter de *parte recurrente* en los autos de *recurso de casación* por infracción de ley y de doctrina legal, preparado contra la sentencia de 24 de noviembre de 1961 dictada por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Granada, en la segunda instancia del juicio declarativo ordinario de mayor cuantía promovido en el Juzgado de primera instancia de Úbeda por D. Tomás García del Rosal y su esposa, D.<sup>a</sup> Encarnación Blanco Moyano, como demandantes, contra mi representada, D.<sup>a</sup> Juana Martos Moreno de Villena, como demandada, sobre reclamación de precio de compra-venta y otros extremos; y como mejor en Derecho proceda, DIGO:

Que en trámite del artículo 1.716 de la Ley de Enjuiciamiento civil, *formalizo este recurso de casación* sobre los motivos que se articularan, exponiendo previamente los siguientes

#### ANTECEDENTES

##### *PRIMERO*

El día 26 de noviembre de 1959 se presentó en el domicilio de mi mandante, D.<sup>a</sup> Juana Martos Moreno de Villena, sito en Roque Rojas, 11, de la ciudad de Úbeda, el corredor de fincas o agente de la propiedad inmobiliaria D. Juan Hurtado Gallego, quien ofreció a dicha señora la venta de una *finca rústica en «La Yedra», con 237 olivos en plena producción, una cosecha de aceituna pendiente de recolectar de diez mil y pico de kilos, 3.000 árboles frutales, una huerta, cuatro albercas, una casa muy buena, con luz eléctrica e instalación de agua con tubería de plomo, y una granja para 600 gallinas.*

Mi mandante, interesada en la adquisición de una finca rústica de dichas características, rogó al corredor que le diera referencia del propietario de la misma y sitio donde podía encontrarle para hacer sus investigaciones; pero el citado corredor manifestó que lo importante era verla finca y, apresuradamente, buscó él mismo un coche de alquiler en el que se trasladó a la finca con mi representada y su hija, recogiendo en el camino, en su domicilio, a D. Tomas García del Rosal. A la llegada,

como estaba lloviendo y D.<sup>a</sup> Juana Martos se encontraba indispuesta, por padecer una artritis reumática agudizada, penetró en la casa, donde estuvo esperando hasta que el Sr. García del Rosal -que ya había manifestado ser el dueño- y el corredor Sr. Hurtado volvieron a la misma *después de haber visitado ellos la finca*, según dijeron; limitándose mi representada a permanecer sentada ante una mesa de camilla en unión de su hija durante todo ese tiempo, y a examinar después la casa y dependencia de la misma.

De regreso a Úbeda, tanto el dueño de la finca como el corredor insistieron cerca de D.<sup>a</sup> Juana Martos sobre la conveniencia de que la comprara, asegurándole los dos que era de excepcional calidad, no sólo por la gran producción de aceituna, sino también por la extraordinaria cosecha de fruta que se obtenía e inmejorable rendimiento de la huerta, haciéndole ver que disponía de tal cantidad de agua que podría, incluso, regarse otras fincas próximas con el sobrante de aquélla. Manifestó el Sr. García del Rosal que se veía obligado a vender por necesidades familiares, y que la operación tenía que realizarse aquel mismo día, porque había otros compradores que estaban esperando y si mi representada no la adquiría se quedaría sin ella.

Así, pues, sin verla finca, sin comprobar sus condiciones, con el apresuramiento de esa apremiante proposición de venta por parte del dueño y del corredor, esa misma mañana del 16 de noviembre se suscribió un documento, dictado por el vendedor, que dice así:

«Don Tomás García del Rosal, como dueño de una casa-cortijo y 237 olivos en el sitio "Casería de Huertas o Nuestra Señora del Perpetuo Socorro", así como los muebles de su pertenencia (exceptuando los de un dormitorio), una burra de tres años, los conejos y trece gallinas, así como motores y cuantas dependencias en ella tiene, se lo vende a D.<sup>a</sup> Juana Martos Moreno de Villena, en el precio siguiente: El tractor, marca "Stein", 100.000 pesetas en una letra a noventa días, en el Banco Hispano Americano, de Úbeda, y 135.000 pesetas en un vale de aceite al recolectar la cosecha de este 1959 a 1960, en Torreperogil; esta finca tiene una hipoteca con la Caja de Ahorros de Granada, obligándose a pagarla, y a dejársela libre de todo a D.<sup>a</sup> Juana Martos, siendo la cuenta de gastos y principal por parte del vendedor, D. Tomas García del Rosal, que se haría tal cancelación al entregarle el vale del aceite al ser recolectada tal cosecha de dicho año; la escritura se hará el día 28 de este mes. Y conformes ambas partes firmamos en el día y fecha indicada. Firmado: Tomás del Rosal, y Agente, J. Hurtado.»

Se extendieron los documentos y quedó convenido que la efectividad de todo ello quedaba supeditada a que la Jefatura Agronómica autorizara el cambio del tractor, para lo cual el adquirente debía presentar documentación acreditativa de que era cultivador directo, lo que hizo con fecha 7 de diciembre.

## SEGUNDO

El día 28 de noviembre, fecha convenida para el otorgamiento de la escritura pública, no compareció el Sr. García del Rosal. Hubo de ser llamado varias veces por D.<sup>a</sup> Juana Martos, hasta que en los primeros días de diciembre acudió al domicilio de mi mandante en unión del corredor D. Juan Hurtado, pero no para otorgar la escritura, sino para proponer la nueva redacción de un borrador, agregando al ya suscrito los detalles

que faltaban, para remitirlo a la Notaria del Sr. Sainz López-Negrete, a fin de que lo hicieran mecanografiado y por duplicado.

La hoy recurrente, observando entonces que en el primer documento manuscrito por ella y dictado por el dueño de la finca no se habían consignado los 3.000 árboles frutales, ni la huerta, ni los diez mil y pico kilos de aceituna de la cosecha pendiente, ni el número de motores, ni el detalle de los muebles, etc., hizo un nuevo borrador, agregando al documento de 26 de noviembre lo que se había omitido, borrador que fue llevado a la Notaria, en propia mano, por D. Julio Hurtado Jurado. En el mismo día, el Sr. García del Rosal y D. Juan Hurtado volvieron al domicilio de mi representada con un documento mecanografiado y por duplicado, que no fue leído por D.<sup>a</sup> Juana Martos porque no tenía sus gafas en aquel momento, y como rogara al dueño y al corredor que se lo leyeran, estos manifestaron que no era preciso, ya que el documento era igual al borrador hecho por ella, por lo que, confiando en su palabra, mi mandante lo *firmó sin previa lectura, suscribiéndolo* también el Sr. García del Rosal, el corredor y el testigo, Julio Hurtado Jurado, llevándose el documento, por duplicado, el Sr. García del Rosal. Todo ello consta en el acta notarial en la que compareció D. Julio Hurtado Jurado el día 4 de enero de 1960, que se acompañó al escrito de contestación a la demanda.

Al suscribirse estos documentos, que la Sra. Martos *creyó firmemente eran copia exacta del borrador hecho por ella*, se convino que no tendría efectividad la operación hasta que pasados los temporales se pudiera hacer un recuento del olivar y frutales, se autorizara el tractor y se comprobara la superficie de la huerta y la cosecha pendiente.

El día 7 de diciembre, y tan pronto hubo entregado el Sr. García del Rosal la documentación exigida, se presentó escrito en la Jefatura Agronómica de la provincia solicitando, a los efectos de la Orden de 15 de abril de 1948, la autorización de, o, mejor dicho, la petición de, autorización de cambio de dominio del tractor «Stein».

### *TERCERO*

La Sra. Martos no pudo volver a la finca -de la que sólo había visto la casa- hasta el día 17 de diciembre de 1959, entre otras razones porque el vendedor no la puso a su disposición hasta el día 16 de diciembre y, además, por el delicado estado de salud de mi representada y por los temporales reinantes. Le fueron entregadas las llaves por el encargado que allí tenía el vendedor, llamado Alfonso Cobo Juan, y pudo comprobar que *nada de lo que se le había dicho era cierto. El olivar era muy deficiente* y había gran número de *estacas y no olivos*, como se había tratado; los *3.000 frutales* quedaban reducidos a *unos 90 o 100*; la burra vendida era de muy inferior calidad; *la cosecha de aceituna* no podía alcanzar en ningún modo la cifra señalada por el vendedor cuando se convino la compra-venta. Todo ello determinó su inmediata marcha a Úbeda y su firme y decidido propósito de exigir del vendedor la anulación de documentos, y de devolverle las 5.000 pesetas que le había entregado como parte del precio de la cosecha, ya que *la compra-venta realizada era total y absolutamente distinta de la que determinó su decisión de comprar* y estimaba que había sido burlada deliberadamente por el dueño de la finca y por el corredor.

Por ella, el 18 de diciembre presentó escrito la Sra. Martos en la Jefatura Agronómica de Jaén pidiendo la suspensión de la solicitud de transmisión del tractor. Y

pudo comprobar que las letras de cambio habían sido puestas en circulación sin haberse hecho el recuento de los olivos vendidos, árboles frutales, motores, huerta, etc., como se había convenido. Requirió notarialmente al encargado o casero que tenía en la finca el Sr. García del Rosal para que reconociera los extremos a que se contrae el acta notarial de 21 de diciembre de 1959 que se acompañó con el escrito de contestación a la demanda. Requirió notarialmente al Sr. García del Rosal los días 23 y 30 de diciembre y 27 de enero para que procediera en la forma a que tales requerimientos se contraen y que también se acompañaron al escrito de contestación. Requirió igualmente la presencia en la finca del *Perito Agrícola* D. Lorenzo Lechuga Begara, *quien certificó*, en 5 de enero de 1960, que *el número de olivos es de 169 y 30 estaquillas*, la cosecha de 4.010 kilos, aproximadamente, y los árboles frutales en número de 120, incluidos árboles de sombra; todo lo cual evidencia que la finca entregada no correspondía a la que la demandada, hoy recurrente, había comprado, según las características descritas por el vendedor y por el corredor cuando le hicieron la apresurada proposición de venta. Constató, entonces, la Sra. Martos, que había sido víctima de una maquinación, de un engaño que la desligaba de todo compromiso.

Pero es que, además, se había omitido describir la superficie de la finca, porque, de haberlo sabido, todo se hubiera aclarado desde el primer momento. *En una finca de 2 hectáreas, 28 áreas y 78 centiáreas* -como ahora resultaba en la realidad- no caben 237 olivas en plena producción, 3.000 árboles frutales, huerta, casa, etc., que es lo que creyó comprar mi representada. Se hizo constar también que la finca estaba situada en La Yedra, del término de Baeza, y después resultó ser del término de Rus, con la consiguiente diferencia de calidad de tierras de uno y otro término. El vendedor, sin previo conocimiento ni autorización de mi mandante solicitó del Ayuntamiento de Rus la expedición de un «conduce» de aceituna que, contrariamente a cuanto vino afirmando, en lugar de referirse a una cosecha de 10.000 kilos, sólo comprendía la cantidad de 2.000.

#### *CUARTO*

D.<sup>a</sup> Juana Martos, considerándose desligada de unas supuestas obligaciones dimanantes de un negocio jurídico nulo e inexistente, no se avino a entregar el tractor ni a legalizar la transmisión del mismo en la Jefatura Agronómica; ni se avino a pagar las letras ni a canjear el vale de aceite.

Esta negativa esta plenamente justificada por las razones de nulidad que apuntamos.

#### *QUINTO*

Por el Procurador D. Antonio Barnés del Aguila, en nombre y representación de D. Tomás García del Rosal y su esposa, D.<sup>a</sup> Encarnación Blanco Moyano, se presentó escrito ante el Juzgado de primera instancia de Úbeda, con fecha 28 de abril de 1960, deduciendo demanda en juicio declarativo ordinario de mayor cuantía contra D.<sup>a</sup> Juana Martos Moreno de Villena, que contiene la siguiente suplica:

«Que teniendo por presentada esta demanda con el poder que justifica la personalidad con que actúo, se sirva admitirla, y teniéndome por parte en nombre de quien comparezco acuerde admitirla a trámite por los del juicio ordinario de mayor cuantía, emplazando a la demandada para que comparezca en los autos en el plaza procesal de nueve días y seguido que sea el litigio por todos sus trámites y recibido a prueba en su momento oportuno, dicte en su día sentencia con los siguientes pronunciamientos: 1.º Condenando a D.<sup>a</sup> Juana Martos Moreno de Villena a pagar a mis mandantes 470.000 pesetas, importe del precio convenido en la compra-venta, cuyo pago deberá hacer de la siguiente forma: 235.000 pesetas en efectivo, y el resto mediante la cesión del tractor marca "Stein", de gasoil, número de motor TA 45.082, en perfectas condiciones de funcionamiento; y de ser imposible la cesión de -este tractor, por dificultades de tipo administrativo, la dicha totalidad del precio de la compra-venta en efectivo metálico. Pago éste con la obligación de los actores de cancelar la hipoteca que grava la finca vendida, una vez recibido de la Sra. Martos el importe de la compra-venta. 2.º Condenar también a la demandada, D.<sup>a</sup> Juana Martos Moreno de Villena, a que, una vez que haya satisfecho el precio de la compra-venta y cancelada que haya sido por los actores la hipoteca que grava la finca, concurra con mis mandantes en una de las Notarias de esta ciudad a otorgar la preceptiva escritura pública de compra-venta. 3.º Condenar igualmente a D.<sup>a</sup> Juana Martos a indemnizar a los actores los perjuicios que les ha ocasionado al dejar impagadas las letras de cambio, que aceptó por un total de 100.000 pesetas, perjuicios estos consistentes en las 474,35 pesetas a que ascienden los gastos de protesto y devolución y también al importe del descuento de una nueva operación concertada con el Banco Central para satisfacer el principal de las letras dichas como el de las renovaciones necesarias de dicha operación hasta que por la demandada se satisfaga el precio de la compra-venta, totalidad de perjuicios ésta que serán concretados en ejecución de sentencia. 4.º Condenando asimismo a la demandada a indemnizar a los actores los perjuicios que les ha ocasionado al no entregarles el recibo de aceite de una fabrica de Torreperogil, canjeándolo por el documento privado de 135.000 pesetas, consistentes estos perjuicios, que se concretaran en ejecución de sentencia, en el mayor precio experimentado por el aceite de clase corriente, desde que terminó la campaña de molturación de aceituna en Torreperogil y debió poner a disposición de los actores el aceite mediante el vale correspondiente, hasta la interposición de esta demanda. 5.º También condenando a D.<sup>a</sup> Juana Martos a indemnizar a los actores los perjuicios, que igualmente serán concretados en ejecución de sentencia, que les ha ocasionado el no poder hacerse cargo de su finca "Las Chozas" para su labor directa, por no haberles entregado el tractor, según convinieron en el contrato de compra-venta. 6.º Condenando a la demandada al pago de los intereses del precio de la compraventa que se reclama al tanto por ciento legal desde la interposición de esta demanda hasta el momento en que se haga efectivo. 7.º Y, por último, condenando a D.<sup>a</sup> Juana Martos Moreno de Villena al paga de las costas del litigio.»

## *SEXTO*

D.<sup>a</sup> Juana Martos Moreno de Villena, representada por el Procurador D. Andrés Arias Bordes, contestó a la demanda, en escrito de 25 de junio de 1960, con la siguiente súplica:

«Suplico al Juzgado que teniendo por presentado este escrito en tiempo y forma y por hechas cuantas manifestaciones anteceden, se sirva admitirlo, con los documentos

que se adjuntan y copia de todos ellos, tener por evacuado el trámite conferido y, en su día, previos los demás de la ley, dictar sentencia por la que declarando nulo e inexistente el contrato de compra-venta celebrado entre D. Tomás García del Rosal y D.<sup>a</sup> Juana Martos Moreno de Villena, cuyo cumplimiento se exige de contrario, se absuelva a mi representada de la demanda inicial de esta litis, declarando no haber lugar a acceder a ninguna de las peticiones que bajo los números 1 al 7, ambos inclusive, se piden en el suplico de aquélla, todo ello con expresa imposición de las costas a la parte contraria.»

#### *SEPTIMO*

Se evacuaron, respectivamente, los traslados de réplica y dúplica en escritos de 11 de julio de 1960 y 3 de agosto de 1960. Recibido el proceso a prueba y practicadas las propuestas por ambas partes, se evacuó por las mismas el trámite de conclusiones suplicando se dictase sentencia en los términos pedidos en sus respectivos escritos de demanda y contestación.

#### *OCTAVO*

Con fecha 31 de enero de 1961, el Juzgado de primera instancia de Úbeda dictó *sentencia*, que contiene el siguiente FALLO:

«Que estimando la demanda presentada por el Procurador D. Antonio Barnés del Aguila, en nombre y representación de D. Tomás García del Rosal y su esposa, D.<sup>a</sup> Encarnación Blanco Moyano, debo condenar y condeno a D.<sup>a</sup> Juana Martos y Moreno de Villena: Primero. A pagar a los actores 470.000 pesetas, importe del precio convenido en la compra-venta, cuyo pago deberá hacer de la siguiente forma: 235.000 pesetas en efectivo, y el resto mediante la cesión del tractor marca "Stein", de gasoil, número de motor TA 45.082, en perfectas condiciones de funcionamiento, y de ser imposible la cesión de este tractor por dificultades de tipo administrativo, la dicha totalidad del precio de la compra-venta en efectivo metálico. Pago éste con la obligación de los actores de cancelar la hipoteca que grava la finca vendida, una vez recibido de la Sra. Martos el importe de la compra-venta. Segundo. A que una vez que haya satisfecho el precio de la compra-venta y cancelada que haya sido por los actores la hipoteca que grava la finca, concorra con los actores en una de las Notarias de esta ciudad a otorgar la preceptiva escritura pública de compraventa. Tercero. A indemnizar a los actores los perjuicios que les ha ocasionado el dejar impagadas las letras de cambio, que aceptó por un total de 100.000 pesetas, perjuicios estos consistentes en las 474,35 pesetas a que ascienden los gastos de protesto y devolución, y también al importe del descuento de una nueva operación concertada con el Banco Central para satisfacer el principal de las letras dichas, así como el de las renovaciones necesarias de dicha operación hasta que por la demandada se satisfaga el precio de la compra-venta, perjuicios que serán concretados en ejecución de sentencia. Cuarto. A indemnizar a los actores los perjuicios que se les ha ocasionado al no entregarles el recibo de aceite de una fabrica de Torreperogil, canjeándolo por el documento privado de 135.000 pesetas, consistentes estos perjuicios en el mayor precio experimentado por el aceite de clase corriente desde que terminó la campaña de molturación de aceituna en Torreperogil y debió poner a disposición de los actores el aceite mediante el vale correspondiente, que también serán

concretados en ejecución de sentencia. Quinto. A indemnizar a los actores los perjuicios que les ha ocasionado el no poder hacerse cargo de la finca "Las Chozas" para su labor directa, por no haberles entregado el tractor, perjuicios que igualmente serán concretados en ejecución de sentencia. Sexto. Al pago de los intereses del precio de esta compra-venta al tanto por ciento legal, desde la interposición de esta demanda hasta el momento en que se haga efectivo. Sin expresa imposición de costas a ninguna de las partes.»

Los «considerandos» *tercero a séptimo* de la citada sentencia de primera instancia son del siguiente tenor:

«*Considerando* que la génesis del contrato cuyo cumplimiento se reclama tiene un periodo inicial constituido por la proposición que el agente inmobiliario Sr. Hurtado Gallego formula a la demandada a requerimiento de D. Tomás García del Rosal, constituyéndose al efecto el primero en el domicilio de la Sra. Martos y Moreno de Villena y ofreciendo la venta de la finca litigiosa, cuya descripción formula en los términos ponderativos que son usuales en todo agente mediador, sin que conste se valiera de maquinaciones engañosas ni recurriera a descripciones hiperbólicas para viciar la voluntad de D.<sup>a</sup> Juana, pues a este efecto ninguna relevancia tienen las manifestaciones de los testigos que deponen a su instancia, los cuales, situados, como reconocen, en una habitación inmediata, dicen haber oído los detalles de una conversación en la que ninguno estaba particularmente interesado y sobre la base de prueba tan débil e inestable pretende acreditar la demandada que fue afectada su voluntad de manera fraudulenta por el agente inmobiliario, olvidando además que el dolo -en el supuesto de que hubiera existido-, para tener alguna relevancia en cuanto a la nulidad del contrato, debería haber procedido necesariamente de la otra parte contratante, pues así lo indica de manera expresa el artículo 1.269 del Código civil, y nada se argumenta para demostrar que el vendedor ni su esposa intentaran también violar la voluntad de la compradora para inducirle a celebrar el contrato.

*Considerando* que a los efectos de precisar la voluntad de contratar por parte de D.<sup>a</sup> Juana Martos y Moreno de Villena, ha de concederse singular relevancia al hecho de que ésta se desplazara a la finca en unión del vendedor y del agente, careciendo por completo de virtualidad las baladíes alegaciones de la demandada de que no pudo inspeccionar el fundo por encontrarse lloviendo, ya que contradice a las más elementales normas de la lógica la tesis de que lo recorrieran y visitaran únicamente el propietario y el Sr. Hurtado (que sobradamente lo conocían) y permaneciera en el interior de la vivienda la presunta compradora, más, aunque así hubiera sucedido, el resultado de la diligencia de reconocimiento practicada por el Juzgado acusa de manera clara y terminante que, dadas las condiciones y estructura de la finca, al ser recorrida en automóvil desde el trayecto comprendido entre la entrada de la misma y la puerta de la casería, necesariamente había de divisarse una buena parte del olivar y plantaciones frutales, completándose el conocimiento de ella en visión panorámica fácilmente perceptible desde la terraza-jardín que existe frente a la fachada de la vivienda, y aun mejor desde los balcones de la planta principal, sin necesidad de salir de la casa, siendo de presumir que -aun en el supuesto fácil de que la compradora no recorriera la finca-, sintiera al menos el deseo de contemplarla desde la vivienda, y es de advertir que, dada la nítida claridad de los límites del fundo, en su mayor parte formados por gruesa cerca de piedra, es perfectamente factible el hacerse cargo de la superficie y extensión de la finca y, por ello, en la mente de una persona con cumplidos conocimientos agrícolas -o



al menos eficaz y constantemente asesorada, cual se aprecia en estas actuaciones-difícilmente puede arraigar la idea de que un fundo de las características del litigioso llegara a reunir las óptimas e hiperbólicas cualidades que afirma le fueron ofrecidas, por ello hemos de excluir radicalmente la tesis de que la voluntad de la compradora estuviera viciada por el error, y habiéndose manifestado aquélla de manera libre y espontánea, es forzoso concluir que el consentimiento fue perfecto y eficaz, por no concurrir ninguna de las circunstancias que lo invalida, según el artículo 1.265 del Código civil.

*Considerando* que tras esta fase previa de conversaciones y reconocimiento, el acuerdo entre las partes plasma en el contrato que otorgaron seguidamente y que aparece documentado al folio 3 y siguientes de los autos, por el que los actores se comprometen a entregar la casa y la demandada a pagar por ella un cierto precio, documento éste cuyo contenido impugna reiteradamente D.<sup>a</sup> Juana Martos Moreno de Villena, si bien reconoce como legítima la firma que lo autoriza, pero las razones que aduce para entender la ilegitimidad del documento deben ser rechazadas categóricamente, pues, a más de consistir en la atribución a los demandantes de una conducta que incide plenamente en el campo del Derecho penal, resultan de por sí débiles e inconsistentes, toda vez que muy difícilmente accedería una persona de la experiencia jurídica de la demandada a afirmar una convención de cerca de medio millón de pesetas ni imponerse previamente de su contenido, y menos aun a aceptar efectos cambiarios por valor de 100.000 pesetas sin la existencia de una causa que lo justificare, por todo ello, y por resultar ineficaz la prueba testifical aportada para acreditar la inexactitud del contrato de referencia, hemos de concluir en que éste es válido y eficaz por concurrir en el mismo los requisitos esenciales que exige el artículo 1.261 del Código civil y por ello su contenido es plenamente obligatorio para las partes, entre las cuales ha de estimarse necesariamente que tienen fuerza de ley.

*Considerando* que al llegar el contrato de autos a su fase ejecutiva es dado advertir cómo la compradora realiza todos los actos necesarios para que aquél tenga efectividad hasta el momento de su unilateral retractación, en que no solamente da lugar al protesto de las letras aceptadas, sino que, además, insta la suspensión del expediente administrativo para la transferencia del tractor, que según el contrato formaba parte del precio de la compra-venta, impidiendo en definitiva que los actores reciban la contraprestación inherente a todo contrato bilateral, y contradiciendo sus propios actos sin un motivo real y serio que lo justifique, ya que si la demandada reconoce la certeza de los hechos analizados en este considerando, insiste en justificarlos por la existencia de una pretendida voluntad viciada por el dolo y el error que en anteriores razonamientos de esta resolución han sido rechazados.

*Considerando* que a más de las razones expuestas en orden a acreditar la perfección del contrato cuyo cumplimiento se reclama, hemos de destacar el hecho significativo de que el testigo Alfonso Cobo Juan asegura haber prestado sus servicios como casero a la demandada en la finca litigiosa, habiendo realizado ésta actos de verdadero dominio que implican posesión efectiva e incluso habiéndose hecho cargo de parte del precio de la aceituna, que ya tenía percibido el Sr. García del Rosal en el momento de consumarse la venta, hecho éste que queda acreditado por la propia prueba documental de la demandada, y que en unión de las anteriormente analizadas aleja toda duda en cuanto a la perfección de la compra-venta objeto de este litigio, siendo forzoso declarar, en consecuencia, que la demandada, al haber pretendido, contra lo ordenado en

el artículo 1.256 del Código civil, dejar a su solo arbitrio e iniciativa la validez y cumplimiento del contrato, ha transgredido preceptos legales concretos, siendo por ello ineficaces cuantos actos haya realizado en este orden y viniendo obligada, como contrapartida, a cumplir lo pactado en los términos exigidos por el artículo 1.258 del cuerpo legal citado.

*Considerando* que la consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones por parte de la demandada no puede ser otra que la prevenida en el artículo 1.101 del Código civil, y que consiste en la indemnización de los daños y perjuicios causados a la otra parte, los que se entenderán no solamente al daño emergente, sino también al lucro cesante, por así disponerlo el mismo Código en su artículo 1.106, daños y perjuicios estos que el vendedor acredita haber experimentado, y que consisten, de una parte, en la imposibilidad de que se ha visto el Sr. García del Rosal de labrar directamente la finca de su propiedad llamada "Las Chozas", al no haberle sido entregado el tractor por la demandada, acreditándose mediante el documento que obra a los folios 33 Y 33 vuelto de estos autos que dicha entrega constituiría condición suspensiva de la resolución del contrato de arrendamiento que liga al actor con D. José María Rodríguez Arroyo, y de otra parte resultan perjuicios para el vendedor al no haberse podido lucrar de la diferencia de precio alcanzada por el aceite, en cuanto no le ha sido posible canjear en la forma acordada el vale que, firmado por D.<sup>a</sup> Juana Martos, figura unido al folio 14 de estas actuaciones, como también se derivan otros perjuicios al impago de las letras aceptadas, los que, en unión de los anteriores, deberán concretarse en ejecución de sentencia.

*Considerando* que aun cuando la actitud mantenida en este procedimiento por la demandada, D.<sup>a</sup> Juana Martos y Moreno de Villena, se encuentra muy próxima de los límites de la temeridad, no existen, sin embargo, meritos suficientes para imponerle una condena en costas por no resultar definida la mala fe que justificaría tan grave medida.)

## NOVENO

Apelada la sentencia del Juzgado de primera instancia de Úbeda por D.<sup>a</sup> Juana Martos Moreno de Villena, se sustanció el recurso en la Sala de lo Civil de la Audiencia de Granada, que en 24 de noviembre de 1961 dictó sentencia, cuyo fallo dice así:

«*Fallamos*: Que confirmando en parte la sentencia apelada procede condenar y condenamos a la señora demandada, D.<sup>a</sup> Juana Martos Moreno de Villena, con total desestimación de su pretensión reconvenicional implícita: Primero: a pagar a los actores 470.000 pesetas, importe del precio convenido en la compra-venta de autos, cuyo pago deberá hacerse en la siguiente forma: 235.000 pesetas en efectivo y el resto mediante la entrega del tractor marca "Stein", de gasoil, número del motor TA 45.082, en perfectas condiciones de funcionamiento, y de ser imposible la cesión de dicho tractor, por dificultades de tipo administrativo, la totalidad del precio de la compra-venta la abonará en efectivo metálico, con la obligación por parte de los actores de cancelar la hipoteca que grava la finca vendida, una vez recibido de la Sra. Martos el importe de la compra-venta. Segundo: a que, una vez satisfecho el importe de la compra-venta y cancelada que haya sido la hipoteca, concorra con los actores a una Notaria de la ciudad de Úbeda a otorgar la correspondiente escritura de compra-venta. Tercero: a pagar también a los actores la cantidad de 474,35 pesetas, abonando, además, a aquéllos el interés legal de

235.000 pesetas desde la fecha de interposición de la demanda origen de la actual contienda, absolviendo a la demandada de cuanto de más se le reclama y a los actores de la pretensión reconventional implícita por aquella formulada, y en cuanto la sentencia apelada sea conforme con ésta, la confirmamos, y en cuanto no, la revocamos, sin hacer expresa condena de costas ni en la instancia ni en el recurso, por lo que cada parte abonará las suyas y las comunes de por mitad.»

Al final del «considerando» segundo de la sentencia de la Audiencia de Granada *se dan por reproducidos los «considerandos» tercero a séptimo de la sentencia de primera instancia*. Y, además, la citada sentencia de Granada contiene los siguientes:

«CONSIDERANDO que frente a la demanda origen de la actual contienda y que formulan los cónyuges D. Tomás García del Rosal y D.<sup>a</sup> Encarnación Blanco Moyano, con la pretensión de imponer a la señora demandada y hoy recurrente, D.<sup>a</sup> Juana Martos Moreno, el forzoso cumplimiento del contrato de compra-venta de finca rústica que -según se alega en aquel fundamental escrito- se concertó en 1959 entre el primero de los citados cónyuges, como vendedor, y la Sra. Martos, como compradora, acusa ésta, en un inicial aspecto de la oposición articulada en el escrito de contestación, la falta de legitimación activa de la mentada esposa del vendedor, por cuanto, se aduce, no habiendo intervenido la misma en el concierto de la compra-venta, carece de título que le faculte para reclamar su cumplimiento. Y aunque en la alzada no se hizo especial objeto de impugnación al pronunciamiento del fallo recurrido, en el particular desestimatorio de tal excepción, limitándose la dirección jurídica de la parte demandada y recurrente a mantener su oposición de fondo, ha de mantenerse la tesis que en el respecto dicho sustenta el repetido fallo estimando correcto el planteamiento de la acción por referidos cónyuges, pues acreditado en autos, ciertamente, el carácter ganancial de la finca cuestionada y vendida por el Sr. García a la demandada, y a la vista del artículo 1.413 del Código civil, no cabe negar a la esposa del vendedor un interés personal y propio, igual que el del marido, en todo cuanto se relacione con negocios de disposición de finca ganancial, ni, por tanto, su perfecta legitimación para accionar coadyuvando con su esposo en el ejercicio de acciones que tengan su origen, cual en el caso de autos ocurre, en enajenación de inmueble de indicada índole, ello sin perjuicio de que el marido, en su cualidad de jefe y administrador de la sociedad conyugal, pudiera accionar por sí solo, sin necesidad de litigar conjuntamente con su esposa, habiendo de rechazarse igualmente aquel otro aspecto en que trató de fundarse la falta de personalidad de la misma esposa del vendedor, también excepcionada en la instancia, ahora sobre la base de no haberse acreditado la licencia marital exigida por el artículo 60 del Código, supuesto defecto de personalidad más infundado aun, habida cuenta de que no solamente aparece concedida tal licencia de modo expreso en la escritura de apoderamiento otorgada de consuno por ambos cónyuges a favor del procurador que ostenta la representación de los mismos en el actual juicio, sino que, en todo caso, desde el momento en que los tan repetidos cónyuges comparecen para litigar conjuntamente, habría que suponerla tácita, pero incuestionablemente concedida.

CONSIDERANDO que, en orden a la cuestión de fondo, es de hacer resaltar, ante todo, el inaceptable enjuiciamiento que del tema debatido hace la parte demandada, tanto en la instancia como en el recurso, en aquella, propugnando la tesis de haber de reputarse la compra-venta litigiosa -según se pide en el suplico del escrito de contestación a la demanda- nula e inexistente, conjugando en su fundamentación en Derecho, de modo harto impreciso, al respecto del motivo de ineficacia contractual que

deba entender excepcionado, frente a la acción de cumplimiento ejercitada de contrario, dos causas de invalidez contractual que, cual las de inexistencia y nulidad, o mejor, anulabilidad, han de estimarse, no ya distintas, por su diversa índole, efectos y consecuencias (sentencias de 6 de marzo y 30 de noviembre de 1909, 30 de noviembre de 1919, 31 de octubre de 1922, 21 de junio de 1927 y 23 de marzo de 1934), siendo incluso incompatibles, según proclama el mismo Alto Tribunal en las de 14 de mayo y 30 de septiembre de 1929, y enjuiciamiento igualmente inaceptable el mantenido por la misma parte en la alzada, al propugnarse en ella la tesis de encajar la ineficacia contractual excepcionada en el supuesto de inexistencia cuando en base de la argumentación en que la misma pretende apoyarse, las supuestas maquinaciones dolosas imputadas al vendedor para inducir a error a la compradora y así obtener el consentimiento de la misma en la venta cuestionada, no determinarían la nulidad por inexistencia de un consentimiento prestado y reflejado en los documentos de compra que aquélla suscribe, máxime cuando ello ocurre después de haber visitado la finca la propia compradora. Es decir, que la oposición excepcionada por la compradora demandada ha de desestimarse en cuanto se asienta en la tesis de inexistencia contractual, en el sentido ya perfilado por la jurisprudencia de faltar alguno de sus elementos esenciales y, en todo caso, la ineficacia contractual cuya declaración se insta en vía reconventional implícita solo podría derivar, de ser ciertas la insidia y maquinaciones de referencia y supuestamente determinantes de la voluntad de comprar por la demandada, de la causa de nulidad o anulabilidad sancionada en el artículo 1.300 del Código civil en relación, fundamentalmente, con los 1.265, 1.269 Y 1.270 del mismo cuerpo legal, ineficacia ésta que, pese a la imprecisión con que al respecto examinado se formula la oposición, conjugando indistintamente, según se expuso, los preceptos legales determinantes de la inexistencia y de la simple anulabilidad, no habría dificultad en declarar, de concurrir el supuesto fáctico que pudiera determinarla, pues no cabe olvidar el criterio jurisprudencial sentado por el Tribunal Supremo al proclamar, en sentencia de 30 de marzo de 1927, que así como las leyes sustantivas han evolucionado progresivamente desde el sistema formulista y rituario hasta los principios espiritualistas del Ordenamiento de Alcalá y los modernos de la prueba y del arbitrio judicial, igualmente las leyes adjetivas han marcado en los procedimientos la espiritualidad del Derecho, no permitiendo que los litigantes no alcancen la resolución favorable por error del jurisconsulto o Letrado que les dirija al confundir la acción en que basaba el derecho reclamado, y por ello todas las antiguas teorías de las acciones han perdido su fuerza y eficacia procesal por ser más fuerte el derecho que ampara al litigante que el error en la acción, y en la ya citada de 14 de mayo de 1929, siguiendo idéntica orientación, que la evolución progresiva del procedimiento en beneficio de los litigantes y del prestigio de la Administración de Justicia ha motivado que se suspenda el efecto de las acciones en lo que al nombre se refiere y por eso al utilizar como sinónimo –y tal es el supuesto debatido- las de nulidad e inexistencia del contrato, aunque se cometió error, por ser ambas incompatibles, el Tribunal pudo aceptar uno de los dos preceptos, si legalmente procedía, para evitar que por su defecto de forma no se pudiera conseguir un derecho. Ahora bien, forzoso es reconocer que en el caso de autos el material probatorio aportado por los litigantes y que con criterio tan ponderado como racional y lógico aprecia y valora el Juez *a quo*, no permite llegar a conclusión distinta de la que en el recurrido fallo se mantiene, rechazando la realidad de las supuestas maquinaciones atribuidas al vendedor a fin de lograr la voluntad de comprar de la demanda y el efectivo concierto del contrato de compra-venta reflejado, primero, en el documento de 26 de noviembre de 1959 y, después, en el posteriormente formalizado, en fecha no precisada, pero, desde luego, antes del 7 de diciembre siguiente, atendido

que, conforme se estipuló en el segundo documento a que se alude, el referido día 7 de diciembre aparece presentada en la Jefatura Agronómica de Jaén instancia suscrita por la demandada solicitando la transferencia a favor del vendedor y actor del tractor que aquélla había de entregar a éste como parte del precio, sin que, en definitiva, el rechazo de la tesis articulada por la señora demandada oponiéndose a la validez y eficacia del contrato litigioso precise de mayor fundamentación que la sentada en el impugnado fallo en sus considerandos tercero a séptimo, que aquí se dan por reproducidos.

CONSIDERANDO que supuesta y admitida, por tanto, la validez del contrato en los términos reflejados en el segundo de los aludidos documentos de compra, es evidente el derecho que asiste a los cónyuges demandantes para imponer a la compradora la obligación de cumplirlo, como, asimismo, la de indemnizar al vendedor los daños y perjuicios que le pueda haber ocasionado con su infundada resistencia al cumplimiento contractual, si bien y en orden a la tal pretensión indemnizatoria que conjuntamente con la de cumplimiento contractual se ejercita también en la demanda, no cabe aceptar la tesis del recurrido fallo que al acoger la tal pretensión indemnizatoria en los propios términos y amplitud con que se formula en la demanda impone a la compradora una duplicidad de pago por el mismo concepto indemnizatorio a todas luces infundado, ya que, especificadas en el hecho XV de dicho fundamental escrito los diversos perjuicios que -según se alega- al vendedor irrogó el incumplimiento por la demandada de cada una de las obligaciones que en el contrato asumiera, y formulada la oportuna reclamación por cada uno de los conceptos así especificados, no cabe imponer, además, al amparo del artículo 1.108 del Código, el pago del interés legal, forma de valorar los perjuicios derivados del impago de sumas de dinero, y duplicidad tanto más infundada cuanto que, de otra parte, sólo pueden estimarse justificados de los hipotéticos perjuicios que se reclaman las 474,35 pesetas a que ascendieron los gastos de protesto y devolución de las cambiales de autos, sin que en ellos conste la realidad del descuento y renovaciones por cuyo importe igualmente se condena, ni tampoco el mayor precio del aceite alegado y tenido en cuenta para sobre tal base determinar en trámite de ejecución de sentencia el importe indemnizatorio derivado de no haber entregado la compradora de la finca al vendedor el vale de aceite a cubrir la suma de 135.000 pesetas, por 10 que, por ambos conceptos de impago de las cambiales y no entrega de susodicho vale sólo puede estimarse justificado el abono del interés legal, aparte de las referidas 474,35 pesetas, rechazándose finalmente los hipotéticos perjuicios que se suponen derivados de no haber podido el actor hacerse cargo de su finca "La Choza" para su cultivo directo, al quedar subordinado para (digo -según se dice- el pacto de dar por extinguido el arrendamiento que conviniera con el arrendatario de dicha finca a que le fuera entregado al primero el tractor- por la compradora de la cuestionada, pacto de extinción arrendaticia cuya realidad está muy lejos de acreditar lo instruido.

CONSIDERANDO que no es de apreciar temeridad ni mala fe en ninguno de los litigantes a efectos de una especial imposición de costas, ni en la instancia ni en el recurso.»

#### *DECIMO*

Notificada esta última sentencia a las partes en 5 de diciembre de 1961, por la representación de D.<sup>a</sup> Juana Martos Moreno de Villena se presentó escrito de 7 del

mismo mes preparando contra la misma recurso de casación por infracción de Ley y de doctrina legal.

Y en 12 de diciembre de 1961 se dictó providencia teniendo por presentado el escrito, ordenando la expedición y entrega a esta parte de la certificación literal de las sentencias de primera y segunda instancia, y el emplazamiento de la contraria, una vez expedida dicha certificación, para su comparecencia ante el Tribunal Supremo en el término de cuarenta días.

En 20 de enero de 1962 se hace entrega a esta parte recurrente de la certificación de las sentencias.

## FUNDAMENTOS PROCESALES

1

Procede el recurso que se formula, por cuanto la sentencia que se impugna, dictada por la Audiencia Territorial de Granada, es una sentencia definitiva y se encuentra, por tanto, comprendida en el caso 1.º del artículo 1.689 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

2

Se presenta este escrito dentro del término de cuarenta días hábiles contados desde el día siguiente al de la entrega de la certificación de las sentencias -20 de enero de 1962-, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.716 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

3

Se acompañan a este escrito los documentos exigidos por el artículo 1.718 de la Ley de Enjuiciamiento civil, a saber:

- El poder que acredita la legítima representación del Procurador que suscribe.
- La certificación de la sentencia que se recurre, así como de la dictada en primera instancia.
- Las copias del escrito para las otras partes litigantes a que se refiere el número 5.º del mencionado artículo.

4

No se acompaña el documento que justifique haberse hecho el depósito que ordena el artículo 1.698 de la Ley de Enjuiciamiento civil, por no ser necesario, ya que las sentencias de primera y segunda instancias no son conformes de toda conformidad.

## MOTIVO DE CASACION

### *MOTIVO PRIMERO*

Al amparo de número 7.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil. *Error de derecho* en la apreciación de las pruebas.

En el *considerando cuarto* de la sentencia de primera instancia (reproducido en la de la segunda) se aprecia la prueba de presunciones con error de derecho. El precepto legal erróneamente aplicado es el de presunciones del artículo 1.253 del Código civil, pues se sientan premisas indemostradas (y de ellas se deducen consecuencias ilegítimas), sobre el conocimiento que la recurrente pudiera tener de las condiciones de la finca y del error en que incurrió en el consentimiento.

Aunque no se cita explícitamente la prueba de presunciones, todo el «considerando» está montado sobre ese medio demostrativo. Se dice allí: «... ya que contradice a las más elementales normas de la lógica la tesis...» Y, más abajo: «... siendo de presumir que, aun en el supuesto fácil de que la compradora no recorriera la finca...» Y otras muchas expresiones indicativas de que el juzgador se está moviendo en el elástica plano de la prueba de presunciones. Pero lo hace con apreciaciones erróneas, con error *juris*; ya que las reglas del criterio humano no permiten establecer un enlace preciso y directo entre los hechos demostrados y la falta de error en el consentimiento. Esa norma de valoración de la prueba de presunciones es, justamente, la que se proclama en el artículo 1.253 del Código civil, y al no existir ese enlace preciso y directo, la sentencia recurrida incurre en el error de derecho que denunciamos en este «motivo» de casación.

### *MOTIVO SEGUNDO*

Al amparo del número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil. Infracción de ley, por *violación*, del mismo artículo 1.253 del Código civil, que dice: «Para que las presunciones no establecidas por la Ley sean apreciables como medio de prueba, es indispensable que entre el hecho demostrado y aquel que se trata de deducir haya un enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano.»

Este motivo se formula *subsidiariamente* en relación con el anterior; para el caso de que se entendiera que ese precepto legal no puede ser citado para fundamentar error de derecho, al amparo del número 7.º del artículo 1.692.

Examinamos, pues, ahora, la infracción del artículo 1.253 del Código civil, como *violación* de tal precepto, es decir, considerándolo desprovisto de lo que tenga de norma *de apreciación o valoración de pruebas*.

El cuarto «considerando» de la sentencia del Juzgado de Úbeda (que la de la Audiencia de Granada da por reproducido) nos dice que D.<sup>a</sup> Juana Martos se desplazó a la finca en unión del vendedor y del agente, careciendo por completo de virtualidad las baladíes alegaciones de la demandada de que no pudo inspeccionar el fundo por encontrarse lloviendo, ya que contradice a las más elementales normas de la lógica la tesis de que lo recorrieran y visitaran únicamente el propietario y el Sr. Hurtado (que sobradamente lo conocían), y permaneciera en el interior de la vivienda la presunta compradora...». Que «dadas las condiciones y estructura de la finca, al ser recorrida en automóvil desde el trayecto comprendido entre la entrada de la misma y la puerta de la casería, necesariamente había de divisarse una buena parte del olivar y plantaciones de frutales, completándose el conocimiento de ella en visión panorámica fácilmente perceptible desde la terraza-jardín que existe frente a la fachada de la vivienda, y aun mejor desde los balcones de la planta principal, sin necesidad de salir de la casa, siendo de presumir que aun en el supuesto fácil de que la compradora no recorriera la finca, sintiera al menos el deseo de contemplarla desde la vivienda, y es de advertir que dada la nítida claridad de los límites del fundo, en su mayor parte formados por gruesa cerca de piedras, es perfectamente factible el hacerse cargo de la superficie y extensión de la finca y, por ello, en la mente de una persona con cumplidos conocimientos agrícolas -o al menos eficaz y constantemente asesorada, cual se aprecia en estas actuaciones- difícilmente puede arraigar la idea de que un fundo de las características del litigioso llegara a reunir las óptimas e hiperbólicas cualidades...»

Pues bien, entre los hechos demostrados (que la hoy recurrente fue a la finca, que permaneciera en el interior de la vivienda por estar lloviendo, que desde el trayecto comprendido entre la entrada de la finca y la puerta de la casería necesariamente había de divisarse una parte del olivar y frutales, etc.) y el que se trata de deducir (esto es, *que dio su consentimiento sin error, o sea, con conocimiento pleno del objeto del contrato*) no existe enlace preciso y directo *según las reglas del criterio humano*. Y por esta razón se ha violado el artículo 1.253 del Código civil.

### **MOTIVO TERCERO**

Al amparo del número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil. Infracción de ley por *violación* de los artículos 1.265 y 1.266 –*sobre error en el consentimiento*- del Código civil.

Dice el artículo 1.265:

«Será nulo el consentimiento prestado por error, violencia, intimidación o dolo.»

Y el 1.266:

«Para que el error invalide el consentimiento deberá recaer sobre la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato, o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubiesen dado motivo a celebrarlo. »

La voluntad de mi representada estaba viciada por un *error esencial* cuando suscribió el contrato. Ella creyó que adquiriría una finca en «La Yedra», con 237 olivos



en plena producción, con una cosecha de aceituna de más de diez mil kilos, con 3.000 árboles frutales, etc. Y resultó que la finca en cuestión no estaba en «La Yedra» y sólo tenía 169 olivos, 4.000 kilos de aceituna y 120 árboles, aparte de otras diferencias.

Hubo, pues, *error in substantia*, es decir, aquel tipo de error esencial que versa sobre la esencia de la cosa o sus propiedades y que -siguiendo a RUGGIERO- se consideran, en concreto, como esenciales al destino económico y a la función social de una cosa; en otros términos, un error sobre cualidades del objeto que objetiva o subjetivamente determinan su función. Error, como dice CASTÁN, que afecta, no a la identidad de la cosa, sino a la materia de que se compone, o a determinados atributos o caracteres de la cosa, ajenos a la materia, pero que hayan podido ser estimados como esenciales de ella para los contratantes.

Las circunstancias que concurrieron en este peregrino caso, en que la compradora creyó que compraba una buena finca, que luego resultó ser lo contrario, demuestran que el consentimiento fue prestado por la recurrente con evidente error; y la sentencia recurrida viola los dos preceptos citados (artículos 1.263 y 1.266 del Código civil) al rechazar que lo hubo.

#### *MOTIVO CUARTO*

Al amparo del número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil. Infracción por *violación* del artículo 1.269 y 1.270 del Código civil.

El artículo 1.269 dice así:

«Hay dolo cuando, con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho.»

Y el artículo 1.269 dice así:

«Para que el dolo produzca la nulidad de los contratos deberá ser grave y no haber sido empleado por las dos partes contratantes.»

La violación consiste en rechazar que hubo maquinaciones y en entender -como entiende la sentencia- que la maquinación del corredor de fincas no proviene de una de las partes.

Ya hemos visto en los antecedentes y consta en los autos que el corredor tenía verdadera prisa en que se firmara el contrato de compra-venta; y así, el mismo día que visito a la hoy recurrente la llevó a la finca con toda urgencia, recogiendo en el camino al vendedor, lo que demuestra que ya estaba de acuerdo con él para tal maquinación. Más tarde, el ardid de llevarse el borrador redactado por D.<sup>a</sup> Juana Martos y traer unas copias mecanografiadas que no respondían a tal borrador, volviendo a usar de maquinaciones para conseguir, como consiguieron -el corredor de fincas y el *vendedor*- que no leyera la hoy recurrente lo que firmaba.

El dolo fue *grave* e intervino la *aquiescencia* de la otra parte contratante, en el supuesto de que se entendiera que las maquinaciones dolosas partieron únicamente del agente de la propiedad o corredor de fincas. Las maquinaciones o artificios fraudulentos deben ser tales que ilusionen -como dice GIORGI- a una persona sensata. La compradora quería adquirir una finca de las condiciones y características de que le hablara el corredor, que luego resultaron falsas. Se produjo, por tanto, esa maquinación dolosa que da lugar a la nulidad del contrato, por su gravedad y por la complicidad, en la maquinación, del contratante favorecido. Se dio, en nuestro caso, el dolo, la actitud contraria a las leyes de la honradez -como dice RUGGIERO- dirigida a provocar engaño en los demás; una voluntad maliciosa que opera mediante engaños para inducir a los demás al error o mantenerlos en el mismo, procurándose con el daño ajeno un provecho.

SUPLICO A LA SALA que, teniendo por presentado este escrito con los documentos que se acompañan y sus copias, se sirva admitirlo; tener por formalizado en tiempo y forma recurso de casación por infracción de ley a nombre de mi representada, contra la sentencia de la Audiencia Territorial de Granada de que queda hecho mérito; acordar se sustancie este recurso por los trámites legales; y, en su día, dictar sentencia por la cual, dando lugar al mismo, se case y anule la sentencia recurrida y se dicte otra con pronunciamientos que acojan la súplica de la contestación a la demanda en sus propios términos.

OTROSI DIGO: Que a los efectos de lo prevenido en el artículo 1.721 de la Ley de Enjuiciamiento civil, solicito el testimonio acreditativo de haber formalizado ante esta Sala el presente recurso de casación dentro del plazo legal.

SUPLICO A LA SALA se sirva acordar se libre y me sea entregado el testimonio de referencia.

OTROSI SEGUNDO: Que habiéndose preparado recurso de casación por la representación de D. Tomás García del Rosal y D.<sup>a</sup> Encarnación Blanco Moyano contra la sentencia de la Audiencia Territorial de Granada, ha sido emplazada mi parte para comparecer ante el Tribunal Supremo en el citado recurso.

SUPLICO A LA SALA se sirva tener por comparecido y parte al Procurador que suscribe, en nombre de D.<sup>a</sup> Juana Martos Moreno de Villena, en el recurso de que queda hecho mérito.

OTROSI TERCERO: Necesitando el poder para otros usos,

SUPLICO A LA SALA su desglose y devolución, previo testimonio en autos.

Madrid, 8 de marzo de 1962.