

NULIDAD CONTRATO

La nulidad como causa del incumplimiento de las obligaciones profesionales.

[STS, Sala de lo Civil, núm. 14/2020, de 16 de enero, recurso: 870/2017. Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas.](#)

Condición de consumidor – Incumplimiento obligaciones profesionales (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Antonio Gutiérrez).

Condición de consumidor: “[...] D. Luis Enrique, [...] interpuso demanda de juicio ordinario en reclamación de declaraciones de nulidad de contratos y daños y perjuicios contra Minastal Grup S.L., Sociedad Integral de Valoraciones Automatizadas S.A. (Sivasa) y Banco de Santander S.A. [...] En síntesis la demandante alegó [...] que [...] [los] dos contratos de promesa bilateral de comprar y vender sobre dos naves industriales [...] y [...] un préstamo hipotecario con [...] Banco Santander [...] son nulos. [...] [A]firma que existe una responsabilidad civil objetiva del Banco Santander respecto de la actuación imprudente de la entidad de tasación vinculada. [...] La sentencia de primera instancia estimó parcialmente la demanda, declarando la nulidad de los contratos de promesa y compraventa [...] y [...] declara la nulidad del contrato de préstamo hipotecario firmado [...] entre el demandante y Banco Santander [...] La sentencia de la Audiencia Provincial considera que el demandante tiene la condición de consumidor por cuanto si bien en su condición de notario tiene conocimiento del derecho, la ausencia de las estaciones transformadoras escapaba a su actividad profesional. Así mismo considera que la tasación [...] no fue adecuada [...] Contra la sentencia de la Audiencia [...] se interponen dos recursos de casación, [...]”

Incumplimiento obligaciones profesionales: “[...] A [...] fin de financiar parte de la operación, el demandante firmó en unidad de acto [...] un préstamo hipotecario [...] Previamente dicha entidad financiera había instado y obtenido la preceptiva tasación por parte de [...] Sivasa, que se integraba dentro de su grupo empresarial. Las naves no disponían de suministro de luz definitivo [...] indicando el vendedor que estaban listas para su uso ordinario, aun a sabiendas de que no lo estaban. Tanto en el proyecto como en la licencia de obra constaba la obligación de la vendedora de acometer dos estaciones de transformación de energía eléctrica, lo que no efectuó [...] [y] hacía las naves inhábiles para uso industrial, [...] La sociedad tasadora en su informe no mencionó la ausencia de las estaciones de transformación de energía eléctrica, ni la ausencia de suministro eléctrico definitivo. [...] [Atendiendo a] la [...] normativa [sobre tasaciones] [...] debe confirmarse [...] el incumplimiento de sus obligaciones por parte de la sociedad de tasación, al no percatarse ni indicar la inexistencia de suministro eléctrico definitivo, [...] Más allá, [...] es evidente que la tasadora no cumplió de manera integral con el cometido ni con el servicio que le remuneró la parte demandante, [...] [C]uando se otorgó la escritura de compraventa en unidad de acto con la de préstamo hipotecario, la parte compradora confiaba en el **cumplimiento de las obligaciones** por parte de la vendedora, lo cual se acreditó como incierto, reconociendo la propia vendedora al declarar, que había **engañado** a la parte compradora, razón por la que cabe confirmar la **nulidad de la compraventa**. [...] [S]i la tasación se hubiese efectuado conforme a derecho y [...] a una buena praxis profesional [...] la parte compradora habría conocido la imposibilidad de adscribir los

bienes al uso industrial [...], y causa determinante de la ignorancia de la parte demandante fue el deficiente informe de tasación, [...] [E]l tasador debía actuar no sólo en interés del Banco sino también del comprador, [...] La profesión de Notario del demandante no conlleva la inexcusabilidad del error, dado que [...] la ausencia de estaciones transformadoras de energía eléctrica escapaba a su actividad profesional, relacionada con el conocimiento del derecho. [...] [L]a parte compradora tenía una decisión firme sobre la compra de los bienes, pero no estaba **consolidada** ni era **irreversible**. No estaba consolidada, porque aún quedaba precio por pagar, que no se habría abonado de conocer la inhabilidad del objeto, [...] Tampoco era irreversible, porque el incumplimiento del contrato [...] le permitía a la compradora desistir del mismo, [...] Por ello debemos declarar que el error en el que incurrió el comprador estuvo causado, también, por la sociedad tasadora, [...]. [...] Esta Sala reconoce que la influencia del informe de tasación en el préstamo hipotecario fue determinante, dado que: [...] el prestamista no lo habría concedido de conocer la inhabilidad del inmueble [...] [y] el prestatario no habría formalizado la compraventa, y consecuentemente tampoco habría suscrito el préstamo hipotecario cuyo objeto era financiara la compra. En base a ello, debe declararse que la parte demandante incurrió en un **error excusable** [...] [y] de las consecuencias de dicho error no puede desligarse al Banco [...], en cuanto responsable de la sociedad de tasación que él había designado y a la que estaba vinculado societariamente. Tanto el negocio [...] de compraventa como el de préstamo [...] eran **negocios coligados** [...] en cuanto al fin económico a conseguir pues sin el préstamo era imposible completar el pago del precio ambos formalizados en unidad de acto, tiempo y ante el mismo notario, conexión que determina también la nulidad del préstamo en cuanto el Banco no era inmune a la negligencia en la tasación efectuada [...] Sivasa fue demandada en base **al incumplimiento de sus obligaciones profesionales** por lo que [...] debemos confirmar su condena al pago de la indemnización de daños y perjuicios [...] razón [que] procede extender [...] al Banco Santander, en cuanto [...] la responsabilidad del Banco es solidaria con la sociedad de tasación [...] al concurrir en el Banco la condición de designante de la tasadora y la vinculación societaria con la misma, [...] [...] Por ello [...] se mantiene la condena que en primera instancia se efectuó a Minastal [...] [y] también se condena solidariamente a Sivasa y Banco de Santander [...]” [Énfasis añadido]

[Texto completo de la sentencia](#)
