

LA VALIDEZ OBLIGACIONAL DE LA VENTA DE COSA COMÚN
SIN EL CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS COMUNEROS.
COMENTARIO A LA STS 7/2013, DE 15 DE ENERO (RJ 2013, 2276)

THE VALIDITY OBLIGATIONAL OF THE SALE OF COMMON
THING WITHOUT THE CONSENT OF ALL CO-OWNERS.
COMMENT ON STS NO.7/2013, OF JANUARY 15 (RJ 2013, 2276)

Rev. boliv. de derecho n° 18, julio 2014, ISSN: 2070-8157, pp. 432-441



Raquel
GUILLÉN
CATALÁN

ARTÍCULO RECIBIDO: 14 de diciembre de 2013

ARTÍCULO APROBADO: 14 de febrero de 2014

RESUMEN: La venta de la totalidad de la cosa común hecha por uno de los comuneros, sin el consentimiento de los demás es válida, desde un punto de vista obligacional, sin perjuicio de que el contrato pueda ser anulado por el comprador, que desconocía dicha circunstancia, siempre que su error sea esencial y excusable.

PALABRAS CLAVE: Comunidad de bienes, compraventa, eficacia obligacional y actos de disposición por un solo comunero.

ABSTRACT: The sale of all of the common thing done by one co-owner, without the consent of the other is valid, from a point of view obligational, however the contract may be canceled by the buyer, who was unaware of that fact, provided their essential and excusable mistake.

KEY WORDS: Community property, sales, obligational effectiveness, acts of disposal by a single co-owner.

SUMARIO: I. Introducción.- II. Teoría sobre la nulidad de la venta de cosa común.- III. Argumentos sobre la validez de la venta de cosa común - IV. Síntesis conclusiva.

SUPUESTO DE HECHO

El 14 de abril de 2005 se perfeccionó la venta por la vendedora-demandada, que actuaba como mandataria de sus hijos (demandantes), a favor de la mercantil. Los hijos interpusieron demanda de nulidad del contrato de compraventa mencionado, entendiendo que en la citada compraventa no había concurrido el consentimiento de los mismos, propietarios del pleno dominio de dos sextas partes de un tercio de las mismas y así como de la nuda propiedad de dos sextas partes de los dos tercios restantes, por haberse extralimitado la mandataria-vendedora en el poder conferido.

El JPI de Las Palmas de Gran Canaria estimó la demanda interpuesta y declaró la nulidad de pleno derecho del citado contrato, al haber actuado la vendedora mandataria sin el consentimiento de los actores y, por tanto, instando la cancelación de las inscripciones registrales realizadas derivadas del contrato declarado nulo.

Dicha Sentencia fue recurrida ante la AP, la cual desestimó el recurso de apelación interpuesto y confirmó la SJPI corroborando la declaración de nulidad total del negocio realizado atendiendo a que el consentimiento otorgado por la mandataria, sin poder para ello, recaía sobre la totalidad de la finca.

El TS estima parcialmente el recurso de casación interpuesto y revoca, parcialmente, la SJPI en relación a la declaración de nulidad de pleno derecho del contrato de compraventa suscrito.

Por ello, a tales efectos, declara, por una parte, la validez obligacional del citado contrato entre las partes contratantes, con la consiguiente disposición, únicamente, de las cuotas de los condóminos partícipes del mismo, y, por otra parte, la ineficacia de la escritura pública de compraventa en relación a los comuneros demandantes que no prestaron su consentimiento.

• Raquel Guillén Catalán

Es Profesora Ayudante Doctora de Derecho Civil en la Universidad de Valencia, Acreditada a Profesora Titular de Universidad. Doctora en Derecho por la Universidad de Valencia en 2008 y Premio Extraordinario de Doctorado. Autora y coautora de múltiples publicaciones, destacando la publicación de tres monografías como autora única (SPAM y Comunicaciones Comerciales No Solicitadas, Aranzadi, 2005; Oferta Contractual y Nuevas tecnologías, Aranzadi, 2009 y La oferta contractual dirigida a consumidores, Colegio Nacional de Registradores, 2010) y una monografía realizada en coautoría con el Prof. Orduña Moreno dedicada a la Insolvencia: concepto, régimen jurídico y tratamiento jurisprudencial de la editorial Thomson-Reuters, 2010. Además, ha realizados contribuciones a congresos, tanto a nivel nacional como internacional, y ha participado en Programas de Movilidad para Profesorado y ha realizado estancias de investigación en Europa y América.

DOCTRINA JURISPRUDENCIAL

En esta Sentencia el TS realiza una extraordinaria aportación respecto a la cuestión de la posible validez obligacional de la venta de cosa común sin el concurso de todos los comuneros y acaba con la disyuntiva doctrinal sobre este supuesto de hecho.

La importancia de su planteamiento radica en que, para sustentar la validez obligacional de la venta de cosa común, sin el concurso de todos los comuneros, ya no se requiere su previa fundamentación en la institución de la venta de cosa ajena, sino que directamente se argumenta en la propia naturaleza del contrato de compraventa como negocio generador de obligaciones (art. 1445 CC).

El cambio es notable, pues como señala la propia sentencia, la eficacia de la venta de cosa común por uno solo de los comuneros solo se podía articular por vía de excepción.

Por el contrario, con la nueva doctrina jurisprudencial, se acude a la plena validez obligacional de la venta sin el recurso a la venta de cosa ajena, dado que los condóminos no venden, en sentido estricto, una cosa ajena, al menos en relación a su cuota y su proyección en la cosa común.

No obstante, ello no significa que, atendiendo a las circunstancias del caso y a la consiguiente interpretación del contrato, el mismo pueda ser anulado cuando se acredite error sustancial y excusable en la intención realmente querida por el comprador.

Por último, cabe reseñar que la sentencia limita la validez de la venta de cosa común a su eficacia obligacional, sin que tenga trascendencia real respecto de la totalidad del bien objeto de la venta, ni tampoco en relación a las cuotas de los comuneros que no prestaron su consentimiento, que mantienen sus derechos sobre la cosa común.

I. INTRODUCCIÓN.

Cuando los propietarios de una cosa común deciden poner fin a la situación de comunidad, una de las posibles soluciones es la enajenación de la misma por todos los condueños a un tercero. No obstante, puede suceder que la citada disposición se realice aisladamente por uno solo de los comuneros.

La venta de cosa común sin el consentimiento de todos los comuneros ha sido objeto de debate porque el Código Civil español no contiene ningún precepto

concreto relativo a la disposición de toda la cosa común de manera aislada por uno de los comuneros.

Inicialmente la doctrina [Beltrán De Heredia y Castaño, J. *La Comunidad de Bienes en Derecho Español*. Madrid (1954): Revista de Derecho Privado; y Diez-Picazo, L. y Gullón, A. *Sistema de Derecho civil, vol III, Derecho de cosas y Derecho inmobiliario registral*. Madrid, (2001): Tecnos] entendía que los actos de disposición jurídica se incluían en el art. 397 CC, que establece que “ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos”, entendiendo que cuando el citado precepto hace referencia a la alteración de la cosa incluye no sólo las alteraciones materiales, sino también los negocios de disposición y, consecuentemente, es necesaria la unanimidad de todos los comuneros.

No obstante, hay que resaltar que otros autores [Estruch Estruch, J., *Venta de cuota y venta de cosa común por uno de los comuneros en la comunidad de bienes*. Pamplona (1998): Aranzadi; y Miquel González, J.M. “Art. 397 del Código civil”, en AA.VV., *Comentario del Código civil, tomo I*. Madrid (1991): Ministerio de Justicia] reconocen la necesidad de la unanimidad de los actos de disposición de la cosa común, pero basada en el art. 399 CC. En consecuencia, el art. 397 CC se destinaría a los actos de alteración material.

Inclusive, algunos autores [Guilarte Gutiérrez, V. *La constitución voluntaria de servidumbres en el derecho español*. Madrid (1984): Montecorvo; y Zahino Ruiz, M.L., *La constitución de servidumbre voluntaria sobre fundo indiviso en el Código civil*. Madrid (2006): Edersa] entienden que se debe acudir a la unanimidad para la venta de cosa común aplicando el art. 597 CC, que establece que “para imponer una servidumbre sobre un fundo indiviso se necesita el consentimiento de todos los copropietarios”.

La jurisprudencia también ha sido contradictoria respecto a los actos de disposición. Así, frente a la inicial teoría de la nulidad de la compraventa realizada por uno solo de los comuneros debido a diversas razones, que luego se analizarán, también ha sustentado sus argumentos sobre la validez de la venta de cosa común, sin el concurso de todos los comuneros, acudiendo a la teoría de la venta de cosa ajena.

Sin embargo, la STS 7/2013, de 15 enero 2013 se ha configurado como el cauce definitivo para el reconocimiento de su validez atendiendo únicamente a la naturaleza del contrato de compraventa y, consecuentemente, la declaración de la nulidad de la venta de cosa común por uno solo de los comuneros se ve circunscrita, por vía de excepción, a la interpretación del contrato.

Por todo ello, se señalarán en este comentario los argumentos de cada una de las tesis expuestas.

II. TEORÍA SOBRE LA NULIDAD DE LA VENTA DE COSA COMÚN.

Si se acude a la interpretación, previamente enunciada, de que el art. 397 CC, cuando hace referencia a actos de alteración de la cosa común, se refiere no sólo a las actuaciones de modificación material, sino a los actos de disposición jurídica, la enajenación de uno de los comuneros supondría una alteración de la cosa común en contra de la exigencia de la unanimidad requerida por el citado precepto y, por ende, se aplica la sanción de nulidad prevista en el art. 6 CC.

Así mismo, debe señalarse que también se ha declarado nula la venta en virtud de otros argumentos: la falta de objeto, entendiendo que el objeto de la compraventa no sólo está integrado por la cosa física, sino también por los derechos que la integran; y la falta de consentimiento, porque no fueron parte de venta de la cosa común el resto de comuneros [SSTS19 diciembre 1985 (Tol 1736125), 8 julio 1988 (Tol 1736040), 23 octubre 1990 (Tol 1729752), 24 julio 1998 (Tol 14797), 13 noviembre 2001 (Tol 133275), 9 octubre 2008 (Tol 1386049), entre otras].

Estas teorías que proclaman la nulidad de la venta de cosa común por uno solo de los comuneros suponían la imposibilidad de la aplicación del principio de fe pública registral contemplado en el art. 34 de la Ley Hipotecaria [en adelante, LH] y de la usucapión ordinaria, que serán explicadas brevemente en el siguiente apartado.

III. ARGUMENTOS SOBRE LA VALIDEZ DE VENTA DE COSA COMÚN.

La doctrina y jurisprudencia que opta por la validez del contrato, inicialmente acudía a la aplicación de la teoría de la validez de la venta de cosa ajena, teoría que no se contempla expresamente en ningún precepto legal.

No obstante, esta tesis se construye alrededor del principio de fe pública registral, el saneamiento por evicción, la usucapión ordinaria y la teoría del título y el modo del art. 609 CC.

Respecto al primer supuesto, el principio de fe pública registral, reconocido en el art. 34 LH, establece literalmente que "el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro". Por tanto, ampara las adquisiciones a título oneroso de un comprador de buena fe de un bien inmueble en el que el vendedor, según el Registro, tiene facultades para transmitir la finca e inscriba su derecho a través de un contrato válido y, consecuentemente, no es posible aplicar el citado principio cuando el título fuera nulo, además, cuando el art.33 LH señala que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos.

En relación al saneamiento por evicción, éste se configura como una obligación del vendedor cuando se prive al comprador, por sentencia firme, de todo o parte de la cosa comprada, en virtud del art. 1475 CC. Consecuentemente, parece admisible entender que el saneamiento por evicción está protegiendo al comprador respecto al vendedor que le entrega una cosa que no es suya, y, por tanto, la validez a la venta de cosa ajena.

En tercer lugar, de conformidad con el art. 1940 CC, para articular la usucapión ordinaria, es necesario que el poseedor sea de buena fe y tenga justo título.

Por una parte, la buena fe, tal y como la define el art. 1950 CC, es la creencia de que la persona de quien recibió era dueño de ella y podía transmitir el dominio. Por otra parte, se entiende por justo título, en virtud del art. 1952 CC, el que legalmente baste para transferir el dominio y éste debe ser verdadero y válido, de conformidad al art. 1953 CC. Por ende, si la compraventa de cosa ajena (o la compraventa de venta de cosa común por uno solo de los comuneros) fuera nula no podría considerarse como justo título para la usucapión ordinaria por ser contrario al precepto señalado. Ello no quiere decir que si la compraventa realizada está viciada y el contrato pudiera ser anulado, no pueda servir para la usucapión, puesto que el título anulable produce efectos en tanto no sea anulado por quien pudiera ejercitar la acción correspondiente. En consecuencia, para que opere la usucapión es necesario que haya habido un negocio válido, pero que no haya dado lugar a la transmisión del dominio.

Por último, el reconocimiento de la teoría del título y el modo como forma de transmisión de la propiedad en el derecho español supone que tengan que concurrir dos requisitos para que opere la traslación del derecho de propiedad.

El primero de ellos, el título. Atendiendo al inciso final del art. 609 CC, que señala que la propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición, se debe concretar qué negocios jurídicos son válidos para cumplir con ese objetivo de llevar a cabo la transferencia del derecho real. Evidentemente la compraventa es el negocio traslativo del dominio por excelencia en el que la voluntad del vendedor y comprador es transmitir y adquirir la propiedad respectivamente.

Junto con el título, es necesario el segundo de los requisitos, el modo, la efectiva transmisión posesoria, real o a través de las formas espiritualizadas.

En consecuencia, cabe afirmar que el título, la compraventa, sólo produce obligaciones, puesto que si se entendiera, por el contrario, que el título produce la traslación de la propiedad sería requisito necesario que el vendedor fuera dueño

de la cosa vendida en el momento de la celebración del contrato y se reduciría la necesidad de la entrega en un acto puramente material.

Esta inicial teoría que justificaba la validez de la venta de cosa común por uno solo de los comuneros se ha dejado al margen y la actual jurisprudencia sentada en el pronunciamiento en la STS 7/2013, de 15 enero 2013 se centra en el reconocimiento de la validez de la venta de cosa común por uno de los comuneros, pero sin acudir a la aplicación de la venta de cosa ajena, sino por la interpretación del art. 1445 CC, que establece que, por el contrato de compraventa, uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.

Aunque ha sido objeto de discusión doctrinal la posible existencia de una obligación de transmitir la propiedad en el Código Civil, se puede concluir que la eficacia del contrato de compraventa depende exclusivamente de que concurren los elementos esenciales del art. 1261 CC (el consentimiento de los contratantes, el objeto cierto del contrato y la causa de la obligación que se establezca), necesarios para la validez del contrato, y, por consiguiente, para que las partes deban cumplir con las obligaciones a las cuales les vincula el contrato, cuestión a parte sería qué efectos reales nacen de la transmisión de la cosa objeto del contrato de compraventa.

Dicha naturaleza obligacional del contrato de compraventa se deduce de varios preceptos del Código Civil, en particular del art. 1457 CC, que dispone que para celebrar válidamente un contrato de compraventa basta la capacidad para obligarse, consumándose la finalidad traslativa de la compraventa mediante la entrega de la cosa, obligación asumida por el vendedor en virtud de los arts. 1461 y 1468 CC y de la reiterada jurisprudencia del TS [SSTS 27 mayo 1982 (Tol 1739466), 7 marzo 1997 (Tol 215913), 11 noviembre 1997 (Tol 215905) y 14 abril 2000 (Tol 169498), entre otras].

En consecuencia, cuando la sentencia comentada hace referencia a la validez de la venta de la cosa común realizada por uno de los comuneros surgen las obligaciones inherentes al contrato de compraventa, es decir, la entrega de la cosa y del precio.

IV. SÍNTESIS CONCLUSIVA.

La venta de la totalidad de la cosa común requiere el consentimiento unánime de los comuneros. No obstante, cuando la venta era realizada por alguno de los comuneros existían discrepancias en la doctrina y jurisprudencia sobre la solución más adecuada.

Inicialmente se entendió que la compraventa realizada por uno solo de los comuneros era nula atendiendo a distintos argumentos (falta de objeto o consentimiento o por contravenir lo establecido en el art. 397 CC).

Posteriormente, se consideró que era más acorde con el conjunto del ordenamiento jurídico entender que la venta de cosa común era válida, bien justificando dicha validez con la teoría de la venta de cosa ajena o, en la actualidad, sobre la consideración de la compraventa como negocio obligacional.

La STS 7/2013, de 15 enero 2013 supone una importante contribución doctrinal para finalizar con la polémica y afianzar la teoría de la validez de la venta de cosa común en nuestro ordenamiento jurídico, pero dejando al margen la teoría de la venta de cosa ajena y centrando su argumento de validez en la interpretación del art. 1445 CC, que configura el contrato de compraventa como un negocio obligacional en el que las partes se obligan a pagar el precio y entregar la cosa objeto del contrato.

No obstante, conviene especificar que la validez no conlleva la eficacia real que se pudiera derivar de la entrega, puesto que, de conformidad con la teoría del título y el modo, para transmitir la propiedad es necesario el poder de disposición del comunero transmitente. Ello supone que no se produzca la transmisión de la propiedad de la cosa común en su totalidad y se respeten los derechos que puedan corresponder a los comuneros que no prestaron su consentimiento.

