



Roj: **SAP SE 1896/2016 - ECLI:ES:APSE:2016:1896**

Id Cendoj: **41091370052016100242**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Sevilla**

Sección: **5**

Fecha: **29/06/2016**

Nº de Recurso: **9728/2015**

Nº de Resolución: **265/2016**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **CONRADO GALLARDO CORREA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **Audiencia Provincial de Sevilla**

### **Sección Quinta**

**Ponente Sr. Conrado Gallardo** Correa

**Rollo n.º 9728/2015**

**Juzgado n.º 2 de Marchena**

**Autos n.º 582/2010**

### **S E N T E N C I A**

Ilmos. Sres.:

Don Juan Márquez Romero

Don José Herrera Tagua

Don Conrado Gallardo Correa

En la ciudad de Sevilla a 29 de junio de 2.016.

Vistos por la Sección Quinta de la

Audiencia Provincial de Sevilla los autos de juicio ordinario n.º 582/2010 sobre nulidad de contrato de compraventa de fincas rústicas y devolución del importe pagado de 48.000 €, que procedentes del Juzgado de Primera Instancia n.º 20 de Sevilla, penden en grado de apelación ante este Tribunal, promovidos por Don Gaspar , DNI NUM000 , y Don Hermenegildo , DNI NUM001 , mayores de edad y vecinos de Marchena, representados por el Procurador Don Antonio Guisado Sevillano y defendidos respectivamente por los Abogados Doña María Teresa Crespo Gallardo y Don Pablo Gallego Pérez, contra Don Millán , DNI NUM002 , Doña Ruth , DNI NUM003 , Doña Tarsila , DNI NUM004 , y Don Ricardo , DNI NUM005 , mayores de edad y vecinos de Marchena, representados por el Procurador Don José María Hidalgo Sevillano y defendidos por el Abogado Don Diego Gutiérrez Díaz. Habiendo venido los autos originales a este Tribunal en méritos del recurso de apelación interpuesto por la segunda de las mencionadas partes contra la sentencia proferida por el expresado Juzgado en fecha 22 de abril de 2.015 , resultan los siguientes antecedentes de hecho y fundamentos de derecho.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero** .- Se aceptan los antecedentes de hecho de la sentencia apelada, cuya parte dispositiva dice literalmente: "Estimar íntegramente la demanda de juicio ordinario interpuesta por el Procurador de los Tribunales D. ANTONIO GUISADO SEVILLANO en nombre y representación de D. Gaspar y de D. Hermenegildo frente a los herederos universales de D. Julio , en concreto su viuda Dña. Tarsila e hijos D. Ricardo , D. Millán y Dña. Ruth , por lo que debo declarar resuelto el contrato por el que D. Julio vendía 2.000 metros



cuadrados de terreno de la finca registral NUM006 de Marchena, sitios en Hacienda DIRECCION000 , a D. Hermenegildo y a Dña. Carmela , instrumentado en documentos 1 a 5 de la demanda, quedando sin efecto la venta, con todas las consecuencias inherentes a dicha resolución, debiendo restituir la parte compradora el terreno ocupado a los demandados y éstos proceder al abono del precio de venta de 48.000 euros, a los demandantes, con los intereses de mora procesal del artículo 576.1 LEC , sin condena en costas".º

**Segundo** .- Contra la anterior sentencia interpuso recurso de apelación la parte demandada, y admitido el mismo, tras formular sendos escritos de oposición los actores, se elevaron seguidamente los autos originales a este tribunal, e iniciada la alzada y seguidos todos los trámites se señaló el día 29 de junio de 2.016 para la deliberación, votación y fallo.

**Vistos** , siendo ponente el Ilmo. Sr. Magistrado Don Conrado Gallardo Correa.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**Primero** .- Los demandados recurren la sentencia que anula el contrato de compraventa celebrado por los actores con su padre y esposo ya fallecido Don Julio , alegando en esencia falta de legitimación activa, por cuanto que nunca han aceptado la herencia y, en todo caso, validez del contrato por cuanto que los actores no adquirirían una concreta parcela, sino una participación indivisa en una finca que sabían que no se podía parcelar no sobre la que se podía construir por ser terreno rústico.

**Segundo** .- Como señala la Sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de de 12 de julio de 1.996 "por actos claros y precisos de los que se deriva la voluntad inequívoca de admitirla y que no habría derecho a ejecutar sino con la cualidad de heredero". En el mismo sentido la de 25 de febrero de 2.000, para que pueda deducirse que ha habido la aceptación tácita prevista en el artículo 999 del Código Civil , tal deducción "ha de partir de actos reveladores, sin duda alguna, de que el agente quería aceptar la herencia o que su ejecución entrañe una facultad del heredero y no que se realicen por otra calidad o por otras razones ( sentencias de 23 de Noviembre de 1943 , 3 de Julio de 1951 , 27 de Abril de 1955 , 12 de Noviembre y 4 de Diciembre de 1956 , 6 de Diciembre de 1957 , 13 de Noviembre de 1958 y 15 de Junio de 1963 )

Finalmente cabe citar la la Sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 26 de julio de 2.002 que contempla precisamente un acto consistente en un reintegro de una cantidad importante de dinero de una cuenta de la que eran cotitulares la esposa y el causante. Establece dicha sentencia que "de acuerdo con el art. 999 existen dos formas de aceptar la herencia pura y simple, a saber: la expresa, que se hace mediante documento publico o privado, y la tácita , la que se hace por actos que suponen necesariamente la voluntad de aceptar, o que no había derecho a ejecutar sino con la cualidad de heredero". Aceptación tácita que niega por el hecho de que al día siguiente de la muerte en accidente del marido, la mujer obtiene el reintegro de prácticamente la totalidad del saldo de la cuenta corriente que ambos cónyuges tienen abierta en en una sucursal bancaria de la que podían disponer indistintamente ambos titulares. Dicho reintegro no esta comprendido dentro del supuesto del párrafo tercero del art. 999 del Código civil , dice la Sentencia, ya que ese reintegro pudo realizarlo la esposa, como titular de la cuenta, por lo que esa actuación, consiguiente no implica un acto realizado por los llamados a heredar y en su virtud no implican de forma alguna la aceptación tácita del art. 999 del Código Civil .

Los tres actos que la sentencia atribuye a los demandados para considerarlos herederos son el reintegro y posterior división de una cantidad de dinero de una cuenta de la que eran cotitulares el causante Doña Tarsila y Don Ricardo , el hecho de haber hecho alegaciones Don Millán al expediente administrativo de deslinde de una via pecuaria que atraviesa la propiedad del causante y las declaraciones de la testigo Doña Estrella de haber mantenido conversaciones con Don Millán para tratar de encontrar una solución que permitiese salvar el contrato cuya nulidad se pide en el presente procedimiento.

En cuanto al reintegro, siendo cotitulares de la cuenta quienes reiteraron el dinero, no parece que, conforme a la jurisprudencia citada, sea suficiente para atribuirles la condición de herederos a quienes llevaron a cabo este acto, ni a quienes recibieron el dinero de esos cotitulares. La intervención en un expediente administrativo a petición de la autoridad que lo lleva a cabo y sin que conste que en ningún momento se atribuyese la condición de propietario o copropietario de ese terreno de forma clara, tampoco puede considerarse algo inequívoco. E iguales dudas suscitan las manifestaciones de la testigo, más aún teniendo en cuenta que no se alcanzó acuerdo alguno y que no consta ningún comportamiento de los demandados que revele de forma clara que se atribuyen la condición de propietarios de los terrenos en cuestión o la asunción de ninguna obligación derivada del contrato de compraventa. En definitiva, el hecho de que quien están llamados a ser herederos por su relación de parentesco con el causante intervengan en un expediente administrativo que afecta a bienes de aquél o traten con un comprador que tiene una reclamación contra el causante como vendedor, no es un acto inequívoco, que no admita otra interpretación que la de aceptar su condición de herederos.



**Tercero** .- Con independencia por tanto de que la condición de herederos de los demandados es cuando menos dudosa, lo que determinaría la desestimación de la demanda conforme al artículo 217, apartados 1 y 2; de la Ley de Enjuiciamiento Civil , al recaer la carga de la prueba de tal extremo en la parte actora, lo cierto es que la pretensión de la demanda de nulidad del contrato, que en todo caso debería entenderse vigente frente a la herencia yacente, como masa patrimonial que carece transitoriamente de titular, debe ser desestimada también por razones de fondo.

La sentencia apelada basa su estimación de la demanda en que, según resulta de los documentos privados aportados, lo que realmente acordaron las partes en el contrato de compraventa es que los actores adquirieran cada uno una parcela individualizada y separada por una valla de unos 1.000 metros cuadrados, segregándolas de la finca del causante y que se ha acreditado que las concretas parcelas adquiridas se encuentran afectadas por una vía pecuaria que las hace inservibles a fines particulares, por lo que procede la resolución del contrato pro incumplimiento del comprador conforme al artículo 1.124 del Código Civil .

Lo que realmente resulta de la documentación aportada por el contrario, tanto de los contratos privados como del posterior expediente administrativo que afectó a la finca del causante, es que este llevó a cabo una parcelación ilegal de su finca, vendiendo trozos de la misma a distintos compradores para que pudieran edificar en ellas. Ilegal porque se trata de un terreno rústico no susceptible de parcelación ni menos aún de edificación o urbanización.

Pero si esta era la motivación de las partes que les impulsó a firmar el contrato, no puede hablarse de incumplimiento alguno por parte del vendedor, puesto que en ningún momento elevaron esta motivación a causa del contrato. Efectivamente, en la escritura pública de compraventa firmada el día 9 de septiembre de 2.005, se hizo constar de forma meridianamente clara que los compradores conocían perfectamente que no era posible vender parcelas segregadas de la finca del actor, ni tampoco edificar o realizar cualquier tipo de actuación urbanística, de modo que lo que adquiere cada uno de los compradores es una cuota indivisa de 19,83 partes de la finca del vendedor. Más concretamente se dice "Que en ningún caso han sido objeto de esta escritura fincas nuevas e independientes sino .... sendas cuotas ideales sobre la totalidad de la finca, que no llevan consigo la propiedad exclusiva ni el uso y disfrute, también exclusivos, de ninguna parte de la finca". "Que las operaciones efectuadas en esta escritura se hacen única y exclusivamente a efectos rústicos y agropecuarios, no edificatorios, sin que pueda dar lugar, en ningún caso, a la constitución de un núcleo de población ni parcelación urbanística, en tanto en cuanto no varíe la legislación urbanística vigente ...." "Que cualquier actuación urbanística sobre la finca exigirá la correspondiente Licencia Municipal".

Por tanto, los compradores sabían que lo único que podían adquirir legalmente era una cuota indivisa sobre la finca y que cualquier actuación conducente a transformar esa cuota indivisa en una parcela concreta de terreno era ilegal y no podía ser garantizada por el comprador. No constituía la causa del contrato en el sentido legal la parcelación y edificación, que los compradores sabían que no era posible legalmente, y no hay incumplimiento alguno del vendedor por el hecho de que la administración competente deje sin efecto la parcelación ilegal llevada a cabo que, además, invade dominio público. Lo único que se transmitió es lo que legalmente se podía transmitir, una cuota indivisa de la finca de la que los actores siguen siendo propietarios sin merma alguna, hecho del que eran plenamente conscientes los compradores, por lo que no pueden alegar incumplimiento del contrato porque se les haya suprimido o modificado la ilegal parcelación que llevaron a cabo de acuerdo con el vendedor.

Procede pues estimar el recurso, revocar la sentencia apelada y dictar otra por la que se desestime íntegramente la demanda.

**Cuarto** .- La desestimación de la demanda conlleva el que se impongan las costas procesales de la primera instancia a la parte actora, de acuerdo con el criterio objetivo del vencimiento que en esta materia establece el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

**Quinto** .- No se hace especial imposición de las costas procesales de esta alzada, por así establecerlo el artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de que la apelación prospere en todo o en parte.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación.

## FALLAMOS

Que estimando el recurso interpuesto por el Procurador Don José María Hidalgo Sevillano, en nombre y representación de Don Millán , Doña Tarsila , Don Ricardo y Doña Ruth , contra la sentencia dictada el día 22 de abril de 2.015 por el Sr. Juez de Primera Instancia n.º 2 de Marchena , debemos revocar y revocamos dicha resolución, dictando en su lugar otra por la que desestimando la demanda interpuesta por Don Gaspar y Don Hermenegildo contra los apelantes, absolvemos a los demandados de las pretensiones contra ellos



deducidas, con imposición a los actores de las costas procesales de la primera instancia y sin hacer especial imposición de las de esta alzada.

Una vez firme, devuélvanse a su tiempo las actuaciones originales al Juzgado de donde proceden, con certificación literal de esta Sentencia y despacho para su cumplimiento.

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se llevará testimonio al Rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

### **INFORMACIÓN SOBRE RECURSOS**

**Contra las sentencias dictadas por las Audiencias Provinciales en la segunda instancia de cualquier tipo de proceso civil podrán las partes legitimadas optar por interponer el recurso extraordinario por infracción procesal o el recurso de casación, cuyo conocimiento corresponde a la Sala Primera del Tribunal Supremo ( artículos 466 y 478 y disposición final decimosexta LEC ).**

**En tanto no se confiera a los Tribunales Superiores de Justicia la competencia para conocer del recurso extraordinario por infracción procesal, dicho recurso procederá, por los motivos previstos en el artículo 469, respecto de las resoluciones que sean susceptibles de recurso de casación conforme a lo dispuesto en el artículo 477. Solamente podrá presentarse recurso extraordinario por infracción procesal sin formular recurso de casación frente a las resoluciones recurribles en casación a que se refieren los números 1.º y 2.º del apartado segundo del artículo 477 de esta Ley ( disposición final decimosexta LEC ).**

**El recurso de casación y, en su caso, el extraordinario de infracción procesal, se interpondrán ante el tribunal que haya dictado la resolución que se impugne dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de aquélla ( artículo 479 y disposición final decimosexta LEC ), previo pago del depósito establecido en la disposición adicional decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial y la tasa prevista en la Ley 10/2012.**

#### **Artículo 477 LEC . Motivo del recurso de casación y resoluciones recurribles en casación.**

1. El recurso de casación habrá de fundarse, como motivo único, en la infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso.

2. Serán recurribles en casación las sentencias dictadas en segunda instancia por las Audiencias Provinciales, en los siguientes casos:

1º Cuando se dictaran para la tutela judicial civil de derechos fundamentales, excepto los que reconoce el art. 24 de la Constitución .

2º Siempre que la cuantía del proceso excediere de 600.000 euros.

3º Cuando la cuantía del proceso no excediere de 600.000 euros o este se haya tramitado por razón de la materia, siempre que, en ambos casos, la resolución del recurso presente interés casacional .

3. Se considerará que un recurso presenta interés casacional cuando la sentencia recurrida se oponga a doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo o resuelva puntos y cuestiones sobre los que exista jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales o aplique normas que no lleven más de cinco años en vigor, siempre que, en este último caso, no existiese doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo relativa a normas anteriores de igual o similar contenido.

Cuando se trate de recursos de casación de los que deba conocer un Tribunal Superior de Justicia, se entenderá que también existe interés casacional cuando la sentencia recurrida se oponga a doctrina jurisprudencial o no exista dicha doctrina del Tribunal Superior sobre normas de Derecho especial de la Comunidad Autónoma correspondiente.

#### **Artículo 469. Motivos del recurso extraordinario por infracción procesal.**

1. El recurso extraordinario por infracción procesal sólo podrá fundarse en los siguientes motivos:

1.º Infracción de las normas sobre jurisdicción y competencia objetiva o funcional.

2.º Infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia.

3.º Infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso cuando la infracción determinare la nulidad conforme a la ley o hubiere podido producir indefensión.

4.º Vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución .



2. Sólo procederá el recurso extraordinario por infracción procesal cuando, de ser posible, ésta o la vulneración del artículo 24 de la Constitución se hayan denunciado en la instancia y cuando, de haberse producido en la primera, la denuncia se haya reproducido en la segunda instancia. Además, si la violación de derecho fundamental hubiere producido falta o defecto subsanable, deberá haberse pedido la subsanación en la instancia o instancias oportunas.

**PUBLICACIÓN**

Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado que ha sido ponente en estos autos estando celebrando audiencia pública ordinaria la Sección Quinta de esta Audiencia en el día siguiente hábil al de su fecha.

**DILIGENCIA** .- Seguidamente se contrae certificación de la anterior sentencia y publicación en su rollo, doy fe.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ