



Roj: **STS 4098/2017 - ECLI:ES:TS:2017:4098**

Id Cendoj: **28079110012017100588**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **21/11/2017**

Nº de Recurso: **1962/2015**

Nº de Resolución: **623/2017**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP B 3338/2014,**  
**STS 4098/2017**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 623/2017**

Fecha de sentencia: 21/11/2017

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: **1962/2015**

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 24/10/2017

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Procedencia: Audiencia Provincial de Barcelona (13ª)

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

Transcrito por: MHS

Nota:

Resumen

LEGITIMACIÓN ACTIVA "AD CAUSAM". CORRESPONDE A CUALQUIERA DE LOS COMPRADORES PRO INDIVISO DE UN INMUEBLE CUANDO PRETENDEN LA DECLARACIÓN DE NULIDAD RADICAL DEL CONTRATO

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: **1962/2015**

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 623/2017**

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Jose Antonio Seijas Quintana

D. Antonio Salas Carceller



D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz

D<sup>a</sup>. M. Ángeles Parra Lucán

En Madrid, a 21 de noviembre de 2017.

Esta sala ha visto los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 13.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Barcelona, como consecuencia de autos de juicio ordinario n.º 629/11, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Vilafranca del Penedés; cuyos recursos fueron interpuestos ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de don Alexander, representado ante esta sala por el Procurador de los Tribunales don Felipe Segundo Juanas Blanco; siendo parte recurrida don Emiliano y don Juan, representados por el Procurador de los Tribunales don Alberto Hidalgo Martínez.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.- 1.-** La representación procesal de don Alexander, interpuso demanda de juicio ordinario contra don Emiliano y don Juan y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que:

«1.- Se declare la nulidad del contrato de fecha doce de noviembre de dos mil siete, suscrito entre D. Emiliano, de una parte, D. Juan y D. Alexander de otra parte, y que para mayor identificación se ha acompañado de documento n.º uno con este escrito, y en su consecuencia que los contratantes deben de restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato y el precio con el interés legal correspondiente -y por lo que respecta a mi mandante, D. Alexander, que D. Emiliano debe de restituirle el importe de 135.317,52?, con más el interés legal correspondiente: de 60.101,00?, desde 22/12/2006; y, de 75.216,52?, desde 05/12/2007-.

«2 - En forma subsidiaria, y para el caso en que no se declare la nulidad, se declare la rescisión del contrato de fecha doce de noviembre de dos mil siete, suscrito entre D. Emiliano, de una parte, y D. Juan y D. Alexander, de otra parte, y que para mayor identificación se ha acompañado de documento n.º uno con este escrito, y en su consecuencia que los contratantes deben de restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato y el precio con el interés legal correspondiente -y por lo que respecta a mi mandante, D. Alexander, que D. Emiliano debe de restituirle el importe de 135.317,52?, con más el interés legal correspondiente: de 60.101,00?, desde 22/12/2006; y, de 75.216,52?, desde 05/12/2007-.

«3.- En forma subsidiaria a los dos petitums anteriores, es decir, para el caso en que ni se declare la nulidad del contrato, ni se rescinda el mismo:

«3.1.- Se declare la obligación del Sr. Emiliano de entregar la parcela NUM000 del polígono NUM001 de Can Pujades de Sant Llorenç d'Hortons (ref. catastral NUM002).

«3.2.- Se declare la obligación del Sr. Emiliano de -previa segregación de los 19.759,31 m2 convenidos- proceder al otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa de la parcela NUM000 del polígono NUM001 de Can Pujades de Sant Llorenç d'Hortons (ref. catastral NUM002); declarando, asimismo, que para el caso en que resulte una menor cabida -respecto de la superficie convenida-, y siempre que no proceda la rescisión contractual -por resultar la menor cabida superior a la décima parte-, procede establecer una rebaja proporcional en el precio, a determinar en ejecución de sentencia, tomando como bases de cuantificación los metros cuadrados en que consista la disminución de la cabida y los 13,68€/m2 en que consiste el precio unitario satisfecho.

«3.3.- Se declare que el Sr. Emiliano debe de satisfacer a mi mandante la mitad:

«a) del producto neto de los frutos producidos por la parcela NUM000 del polígono NUM001 de Can Pujades de Sant Llorenç d'Hortons (ref. catastral NUM002), desde que nació la obligación de entrega de dicha parcela;

«b) de los importes que se satisfagan al Sr. Emiliano consecuencia de la servidumbre de paso y ocupación temporal de la parcela objeto de compraventa (la parcela NUM000 del polígono NUM001 de Can Pujades de Sant Llorenç d'Hortons, ref. catastral NUM002) por el "projecte constructiu de l'estació de bombament i canonada d'impulsió al dipòsit de Can Quiseró, termes municipals de Masquefa i Sant Llorenç d'Hortons", y con más el interés legal desde la fecha del efectivo cobro por parte del Sr. Emiliano.

»Todo ello según se determine en ejecución de sentencia conforme a lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, sobre las bases de cuantificación expresadas.

»4.- Se condene a los demandados a estar y pasar por las anteriores declaraciones y ejecutar lo preciso en orden a dar cumplimiento a cuanto se declare, imponiendo, asimismo, a la parte demandada las costas judiciales del presente procedimiento.»

**2.1.-** Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de don Emiliano contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que:

«(...) se desestime la misma en virtud de las alegaciones y hechos contenidos en el cuerpo de este escrito, todo con expresa imposición de costas a la actora.»

**2.2.-** La representación procesal de don Juan contestó asimismo la demanda, y tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando la Juzgado:

«(...) se desestime la misma en virtud de las alegaciones y hechos contenidos en el cuerpo de este escrito, todo con expresa imposición de costas a la actora.»

**3.-** Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas, la Ilma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Vilafranca del Penedés, dictó sentencia con fecha 5 de septiembre de 2012, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Que con desestimación íntegra de la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup>. Raimunda Marigó Cusine en nombre y representación de D. Alexander , absuelvo a los demandados en este proceso de las pretensiones de la demanda.

»Condeno a D. Alexander al pago de las costas derivadas del presente procedimiento.»

**SEGUNDO.-** Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la actora, y sustanciada la alzada, la sección 13.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Barcelona, dictó sentencia con fecha 10 de abril de 2014, cuyo Fallo es como sigue:

«QUE desestimando el recurso de apelación formulado por D. Alexander contra la sentencia dictada en los autos de que este rollo dimana, confirmamos dicha resolución con expresa imposición de las costas de esta alzada al apelante.»

**TERCERO.-** La procuradora doña Silvia Alejandre Díaz, en nombre y representación de don Alexander , interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y de casación por interés casacional, fundado el primero en los siguientes motivos:

1. Al amparo del artículo 469.1.2.º LEC, por infracción del artículo 218.2 LEC.

2. Al amparo del artículo 469.1.4.º LEC, por infracción del artículo 10 LEC, en relación con el artículo 24 CE.

Por su parte, el recurso de casación, se formula por dos motivos:

1. Por vulneración de lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 19/1995 de Modernización de Explotaciones Agrarias, en relación con la doctrina jurisprudencial.

2. Por vulneración de la doctrina jurisprudencial sobre la nulidad de pleno derecho de los contratos contrarios a la Ley 19/1995.

**CUARTO.-** Por esta Sala se dictó auto de fecha 21 de junio de 2017 por el que se acordó la admisión de ambos recursos y dar traslado de los mismos a la parte recurrida don Emiliano , que se opuso mediante escrito presentado en su nombre por el procurador don Alberto Hidalgo Martínez.

**QUINTO.-** No habiendo solicitado las partes la celebración de vista, se señaló para votación y fallo el día 24 de octubre de 2017, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Don Alexander interpuso demanda contra don Juan y don Emiliano solicitando la declaración de nulidad, con restitución recíproca de prestaciones, del contrato de compraventa que suscribieron en fecha 12 de noviembre de 2007, por el que el demandante y el codemandado don Juan compraban conjuntamente al codemandado Sr. Emiliano -padre del segundo comprador- determinada porción de terreno, debiéndose otorgar escritura pública una vez obtenida licencia municipal de parcelación. Subsidiariamente, solicitó la «rescisión» de la compraventa, y también subsidiariamente a esta petición, que se declare la obligación del



vendedor de entregar la parcela en las condiciones pactadas así como la condena de éste al pago de ciertas cantidades.

La demanda se fundamentaba en la inexistencia de causa en el contrato, al resultar la parcela vendida de imposible segregación y división por no concederse licencia por el Ayuntamiento ni por la Administración Autonómica competente, debido a que la superficie que se pretende segregar es inferior a la unidad mínima de cultivo, según dispone el artículo 24 de la Ley 19/1995. La nulidad del contrato la fundamentaba en los artículos 6.3, 1272 y concordantes, 1295, 1303 y concordantes CC, en cuanto a los efectos de la «rescisión» y de la nulidad de los contratos, y en el artículo 1469 del mismo código respecto de la obligación de entregar la cosa vendida.

El demandado se opuso a la demanda alegando, en primer lugar, falta de legitimación activa, porque la parte demandante no se integra por ambos compradores. Niega que sea imposible la segregación del terreno vendido, invocando diversa normativa urbanística y discute las consecuencias de la eventual nulidad. También considera que está prescrita la acción según el derecho catalán. El demandado don Juan, comprador junto con el demandante, contesta alegando falta de legitimación activa por no ser demandantes ambos compradores.

El Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Vilafranca del Penedés dictó sentencia de fecha 5 de septiembre de 2012, por la cual desestima la demanda por considerar que existe falta de legitimación activa, ya que debió ser interpuesta por todas las personas interesadas y por tanto legitimadas para instar la nulidad contractual, y sin embargo la acción fue ejercitada únicamente por uno de los compradores en nombre propio y sin ostentar representación alguna del otro comprador, el cual se desvinculó expresamente de dichas pretensiones.

El demandante interpuso recurso de apelación alegando que tiene legitimación activa «ad causam» para instar la nulidad radical de la compraventa, invocando para ello doctrina jurisprudencial, y la Audiencia Provincial de Barcelona (sec. 13.ª) dictó sentencia de fecha 10 de abril de 2014 por la que desestimó el recurso de apelación, fundamentando la falta de legitimación activa del demandante en los siguientes términos: «[...] no solo no se acciona en beneficio de la comunidad, sino que el adquirente de mitad indivisa se opone (y ya se opuso antes de la demanda) a la pretensión deducida, sin que exista la más mínima prueba de fraude o connivencia entre dicho adquirente y su padre, el vendedor [...]». No se pronuncia sobre la eventual causa de nulidad, ni sobre las pretensiones formuladas en la demanda con carácter subsidiario.

Contra dicha sentencia se interponen por el demandante don Alexander recursos extraordinario por infracción procesal y de casación.

**SEGUNDO.** - Se denuncia, en el motivo primero del recurso por infracción procesal, la vulneración del derecho a una sentencia debidamente motivada, artículos 218.2 LEC y 24.1 CE, y en el segundo la infracción del artículo 10 LEC, en cuanto a la legitimación «ad causam» del demandante, habiendo causado la sentencia recurrida una indebida falta de respuesta sobre el fondo vulneradora del artículo 24.1 CE.

Si se examina la sentencia recurrida pronto se advierte que aparece debidamente motivada ya que razona de modo suficiente sobre la respuesta judicial que da al problema planteado, cumpliendo así lo dispuesto por el artículo 120 CE y 218 LEC. La exigencia de motivación se refiere a la justificación fáctica y jurídica de lo resuelto, con independencia del acierto en la resolución (sentencia de esta sala núm. 495/2017, de 13 septiembre, entre las más recientes). Se trata de que la lectura de la sentencia ponga de manifiesto cuáles son las razones por las que se resuelve de determinada forma y no de otra. En este sentido es claro que la sentencia desestima la demanda porque considera que el demandante, por sí solo, carece de legitimación activa «ad causam» para instar frente al vendedor la nulidad del contrato de compraventa pues existe una relación inescindible entre el demandante y el otro comprador -con el que adquirió de forma conjunta- que impide la actuación en juicio de uno solo de ellos, máxime cuando -como ocurre en el caso- el otro comprador se opone a la nulidad solicitada. En consecuencia no existe falta de motivación y el primero de los motivos ha de ser desestimado.

Por el contrario ha de acogerse el segundo de los motivos en cuanto alega infracción del artículo 10 LEC en relación con el artículo 24 CE.

Establece el artículo 10 LEC que serán considerados partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso. Esta sala, en sentencias núm. 989/2007, de 3 octubre, núm. 460/2012, de 13 julio, y 511/2015, de 22 septiembre, entre otras, ha afirmado «que la figura doctrinal del litisconsorcio activo necesario no está prevista en la Ley y no puede equipararse al litisconsorcio pasivo necesario, impuesto en su acogimiento jurisprudencial incluso de oficio, en defensa del principio de que nadie puede ser condenado sin ser oído. A lo que se añade que "a este efecto, como quiera que nadie puede ser obligado a litigar, ni solo, ni unido con otro, la consideración de que la disponibilidad del sujeto demandante sobre el objeto de la demanda no puede ejercitarse sino en forma conjunta o mancomunada con otro sujeto, se traduciría en una falta de legitimación activa, que como tal carecería de un presupuesto preliminar a la



consideración de fondo, pero basado en razones jurídico-materiales, lo que debe conducir a una sentencia desestimatoria».

Así ocurre en aquellos casos en que se actúa para la aplicación de normas de derecho dispositivo (como podría suponer la petición de resolución contractual, que requiere la intervención de todos los que compraron conjuntamente) pero no cuando se pretende la declaración de nulidad, radical e insubsanable, de un contrato por incurrir en alguna prohibición legal ( artículo 6 CC) o por su carácter de absolutamente simulado, supuesto en que cualquiera de los intervinientes por sí solo puede instar la declaración de nulidad como también lo puede hacer un tercero.

En este caso la nulidad se postula con carácter absoluto e insubsanable por aplicación del artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias que, en su dos primeros apartados, establece tal consecuencia para el caso de que se divida o segregue una finca rústica dando lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo ( sentencia de esta sala de núm. 173/2009 de 18 marzo). Esta es la causa de nulidad que alega el demandante y para ello goza de plena legitimación -que incluso se extiende a terceros no contratantes- por lo que ha de estimarse producida la infracción procesal denunciada en cuanto ha de considerarse vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva del demandante cuando se desestima su demanda por falta de una legitimación «ad causam» de la que aparece asistido.

**TERCERO.**- La estimación del recurso por infracción procesal comporta la anulación de la sentencia recurrida de conformidad con lo dispuesto en el artículo 476 LEC y como esta sala ha resuelto en otras ocasiones, sin necesidad de entrar a conocer del recurso de casación, la devolución de los autos a la Audiencia de procedencia para que, admitiendo la legitimación del demandante, resuelva sobre el fondo del recurso de apelación. Dicha estimación comporta igualmente que no se haga especial pronunciamiento sobre costas ( artículos 394 y 398 LEC) y se devuelva al recurrente el depósito constituido.

## FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

- 1.º- Estimar el recurso por infracción procesal interpuesto por la representación procesal de don Alexander , contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (sección 13.ª) de 10 de abril de 2014.
- 2.º- Anular la sentencia recurrida.
- 3.º- Devolver los autos a la Audiencia Provincial para que, declarada la legitimación del demandante, dicte nueva sentencia que resuelva el recurso de apelación interpuesto por el mismo.
- 4.º- No hacer especial declaración sobre costas causadas por los presentes recursos.
- 5.º- La devolución del depósito constituido para su interposición.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.