

## 1.5. Obligaciones

# La nulidad del contrato de arrendamiento de larga duración sin que se realice por unanimidad de los copropietarios

## *The revocation of the lease for long term in properties with co-ownership*

por

RAMÓN HERRERA DE LAS HERAS  
*Profesor Contratado Doctor de Derecho Civil*  
*Universidad de Almería*

**RESUMEN:** Este breve trabajo trata de resolver la problemática surgida en torno a los arrendamientos de larga duración de bienes que son copropiedad de varios titulares. Durante el mismo se analiza cuando nos encontramos ante un acto de administración, y por lo tanto solo requiere la mayoría de las cuotas, y cuando nos encontramos ante un acto de disposición y es exigible, en cambio, la unanimidad de todos los propietarios y el contrato, por lo tanto, es radicalmente nulo por falta de consentimiento.

**ABSTRACT:** *This paper attempts to resolve the problems arising the leases of property that is jointly owned by several people. its analyzed when is an act of administration, and therefore only requires a majority, and when is an act of disposition and is enforceable, however, unanimity of all owners and contract, therefore, is radically void for lack of consent.*

**PALABRAS CLAVE:** Copropiedad. Arrendamiento. Acto de disposición. Nulidad.

**KEY WORDS:** *Co-ownership. Leasing. Disposition act. Nullity.*

**SUMARIO:** I. LEGITIMIDAD Y PLAZO PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN DE NULIDAD.—II. LA NULIDAD DE LOS ARRENDAMIENTOS SUPERIORES A SEIS AÑOS SIN CONTAR CON LA UNANIMIDAD DE LOS COPROPIETARIOS.—III. LA INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS.—IV. CONCLUSIONES

### I. LEGITIMIDAD Y PLAZO PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN DE NULIDAD

Señala el artículo 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que lo son —legitimados— quienes comparecen y actúan en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso. Pero hemos de tener en cuenta que en los casos de

nulidad radical se permite a «cualquier perjudicado» poder ejercitar la citada acción de nulidad sin necesidad de tener que haber participado en la relación contractual. Es evidente, entonces, que al tratarse de una acción meramente declarativa, la legitimación activa corresponde a cualquier persona que ostente un interés legítimo, por lo que el abanico se abre de manera muy significativa<sup>1</sup>. Es por eso que lo realmente importante en este sentido es acotar el concepto de perjudicado. Como señala ESPÍN, ha de tratarse de un negocio —contrato en este caso— que ocasione un perjuicio al tercero al frustrar un derecho que en otro caso le correspondería<sup>2</sup>.

Así, es evidente que, sobre la legitimidad en el ámbito de los contratos de arrendamiento en los que los titulares del derecho de propiedad son varias personas, cualquiera de ellos podrá ejercitar la acción de nulidad, independientemente de que hayan participado o no en la constitución del mismo. Y ello porque, de una forma clara, ven perjudicado su derecho, ya sea de posesión o patrimonial, por el contrato suscrito entre el arrendador —que no tenía capacidad para ello— y el arrendatario, independientemente de que este último tuviera o no conocimiento de la circunstancia mencionada. En este sentido, conforme reiterada doctrina jurisprudencial (entre otras las SSTs de 21 de noviembre de 1997, 8 de junio de 1999, 8 de abril de 2000 y 28 de febrero de 2004), «*el tercero que no haya sido parte en el contrato, goza de legitimación para ejercitar la acción de declaración de inexistencia del mismo, o la de nulidad, si tiene un interés jurídico en ello, o lo que es lo mismo, siempre que se vea perjudicado o afectado de alguna manera por el referido contrato*», siendo evidente la existencia del expresado interés, pues priva a los copropietarios de sus derechos legítimos<sup>3</sup>.

Por lo que respecta al momento en el que se puede ejercitar la acción de nulidad, al tratarse esta de nulidad absoluta recogida en el artículo 1261 del Código Civil, no tiene plazo de prescripción, por lo que puede ser ejercitada en cualquier momento. Son muchos los autores que se han expresado en esta línea desde muy antiguo, sirva el ejemplo del citado anteriormente ESPÍN, quien afirma que la acción «*es imprescriptible, pues no es de aplicación el plazo del artículo 1300, pues este precepto es solo aplicable a los contratos en que concurran todos los requisitos del artículo 1261*»<sup>4</sup>.

Así, ante un caso de nulidad absoluta la acción no prescribiría nunca, como ha afirmado el Tribunal Supremo en sus ya clásicas sentencias como la de 20 de diciembre de 1975 que establece que «*con arreglo a la reiteradísima jurisprudencia de esta Sala, la acción para declararlo así, pese a lo previsto en el artículo 1961 del mismo ordenamiento no está sujeta a prescripción extintiva*». En los mismos términos lo hace la conocida sentencia del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 1996 cuando afirma de forma taxativa que «*la nulidad es perpetua e insubsanable, el contrato viciado de nulidad absoluta en ningún caso podrá ser objeto de confirmación ni de prescripción*». Más recientemente la de 18 de octubre de 2005 señala que «*aunque ciertamente la literalidad del artículo 1301 del Código Civil podría llevar a un lector profano a considerar que la acción de nulidad caduca a los cuatro años, tanto la jurisprudencia como la doctrina coinciden unánimemente en interpretar que el artículo 1301 del Código Civil se aplica a la anulabilidad y no a la nulidad, que es definitiva y no puede sanarse por el paso del tiempo, insubsanable, el contrato viciado de nulidad absoluta en ningún caso podrá ser objeto de confirmación ni de prescripción*. Así «*los vicios de inexistencia y nulidad radical de los actos o negocios jurídicos no son susceptibles de sanación por el transcurso del tiempo, de conformidad con el principio "quod ad initium vitiosum est non potest tractu temporis con-*

lescere”, por lo que las acciones correspondientes son imprescriptibles» (STS 14 de marzo de 2002, entre tantísimas otras). Igualmente, la STS de 21 de enero de 2000 establece que «las relaciones afectadas de nulidad absoluta, al resultar inexistentes en derecho, no pueden convalidarse con el transcurso del tiempo, al ser imprescriptible la acción de nulidad».

En contra de esta clara línea jurisprudencial y doctrinal se encuentra PASQUAU LIAÑO, quien sostiene, con argumentación racional, que «la imprescriptibilidad de la nulidad radical es un dogma sin fundamento, y que... debe más bien mantenerse que la acción de nulidad, como acción personal que no tiene señalado plazo especial, prescribe a los quince años, a contar no desde el momento de su celebración, pero sí desde que el interesado en la ineficacia del contrato «pudiera» ejercitar la acción o «debiera» invocar la nulidad»<sup>5</sup>. El argumento, que se sostiene en que, como es lógico, lo que caduca es la acción de nulidad y no la nulidad en sí misma, no lo comparto. Es cierto que el ordenamiento jurídico no debe proteger indefinidamente los derechos que no se usan, ni son reconocidos, puesto que, ello atentaría contra la seguridad jurídica general<sup>6</sup>, pero no es menos cierto que en los casos de la acción de nulidad, una nulidad radical, no ha de operar esta lógica pues, lo que se estaría haciendo de facto es convalidar aquello que no es convalidable en ninguna circunstancia. Así se acude a la máxima *quod ab initio vitiosum est, non potest tractu temporis convalescere*, y se argumenta que lo mismo que los citados contratos no son susceptibles de confirmación en virtud de lo establecido en el artículo 1310 del Código Civil, tampoco podrán convalidarse por la «renuncia tácita» que supone el dejar pasar el tiempo sin pedir la nulidad, que conllevaría la existencia de un plazo de prescripción —de quince años— como señalan algunos autores<sup>7</sup>.

Cosa distinta es que, pasado el tiempo, el tercero legitimado para ejercitar la acción desaparezca, por cualquier circunstancia, y, por lo tanto, a pesar de la nulidad del acto, no pueda ejercitarse acción alguna. Imaginemos que, en el caso del que estamos hablando, el arrendador, a pesar de haber alquilado algo para lo que no tenía capacidad, adquiere por prescripción adquisitiva, la propiedad de la totalidad de la finca. En ese caso el contrato celebrado con anterioridad seguiría siendo nulo —inexistente—, pero ya no habría tercero alguno legitimado para ejercitar la correspondiente acción de nulidad, porque nadie vería privado o perjudicado su derecho, puesto que el derecho de propiedad recaería ya sobre el arrendador.

Como afirma, de forma acertada, O'CALLAGHAN, el contrato no es que sea nulo en sí mismo, es que realmente es inexistente por falta de un elemento esencial del mismo<sup>8</sup>. Así, no tiene sentido que esa inexistencia no pueda ser declarada una vez transcurridos quince años, porque eso sería tanto como reconocer su existencia. A pesar de ello, por intentar no confundir al lector utilizaré el mismo término que aparece tanto en el Código Civil como en la Ley de Enjuiciamiento Civil: Nulidad, como aseveraba DE CASTRO, en un sentido amplio, «abarcando los negocios contrarios a la Ley y los inexistentes»<sup>10</sup>. A pesar de compartir la opinión de O'CALLAGHAN, hay autores que niegan que se produzca la citada diferencia entre nulidad e inexistencia. Así PÉREZ GONZÁLEZ y ALGUER dicen sobre la mencionada distinción entre nulidad e inexistencia es «absolutamente inexacta, no tiene rigor técnico, pues no cabe duda que el llamado negocio inexistente es un hecho jurídico que el Derecho objetivo toma en cuenta y que, a veces, produce efectos jurídicos, siquiera estos no sean precisamente los del acto válidamente realizado. Además, en el Derecho no hay una contraposición entre el ser y el no ser, entre el existir y el no existir, sino entre el valer y el no valer; entre

la validez y la nulidad. Así como en la naturaleza no hay hechos nulos, sino que los hechos existen o no existen, en el orden jurídico, de los actos solo puede decirse que valen o que no valen»<sup>11</sup>.

Es evidente que, en algunos casos, se produce cierta confusión entre la nulidad y la anulabilidad. La nulidad de pleno derecho o radical, como es sabido, sucede cuando no existe alguno de los elementos esenciales del contrato recogidos en el artículo 1261 del Código Civil. En el caso al que hacemos referencia del contrato de arrendamiento sin el consentimiento de todos los copropietarios no habría consentimiento alguno. En cambio, si se hubiese prestado el consentimiento, en la creencia de que el precio sería distinto, por ejemplo, sí que habría consentimiento, distinto es que este haya podido estar viciado por un error. Por lo tanto nos hallaríamos ante una posible anulabilidad o nulidad relativa conforme a lo establecido en el artículo 1300 del Código Civil, cuando, dichos requisitos, existen vicios que pueden llegar a invalidar el contrato. Y es aquí donde la diferencia señalada toma relevancia.

## II. LA NULIDAD DE LOS ARRENDAMIENTOS SUPERIORES A SEIS AÑOS SIN CONTAR CON LA UNANIMIDAD DE LOS COPROPIETARIOS

Al encontrarnos en el supuesto estudiado ante una copropiedad, los actos de administración, como señala el artículo 398 del Código Civil, han de ser adoptados por la mayoría de los copropietarios —de cuotas con carácter general—, cosa que no sucede en el caso al que hacemos mención, pues tan solo contaría con la aprobación de alguno de ellos, pero en ningún caso se trataría de la unanimidad ya señalada anteriormente. Pero a mayor abundamiento, al tratarse de un arrendamiento de bienes inmuebles que, pertenecen a varios copropietarios en proindiviso tan solo se considera acto de administración si no supera los 6 años de duración; y se considera acto de disposición o gravamen si supera dicha duración, para lo que requiere la unanimidad de los copropietarios. Así nos encontraríamos ante un contrato realizado por quien carece de poder suficiente para perfeccionarlo.

Este criterio se mantiene en numerosas sentencias en las que se sancionan tales actos con la nulidad absoluta o radical, como las del TS de 12 de noviembre de 1987 y de 28 de marzo de 1990, AP Valencia de 7 de julio de 1999, AP León de 21 de diciembre de 2001, AP Valencia de 2 de noviembre de 2002, AP Murcia de 4 de diciembre de 2003, AP Alicante de 18 de febrero de 2004 y AP Zaragoza de 20 de junio de 2008. También se ha manifestado en este sentido la Dirección General de los Registros y del Notariado al afirmar, en su resolución de 22 de abril de 2006 que *«la doctrina Jurisprudencial pacífica hasta la extenuación, en virtud de la cual, se entiende que el arrendamiento de un bien propiedad dominical de varias personas, es un acto de administración del condominio y por ende aplicable la regla de las mayorías del artículo 398 del Código Civil, siempre que su duración no supere los 6 años»*.

Igualmente nos encontraríamos ante la falta de un elemento esencial del contrato de arrendamiento, cual es la del consentimiento de los arrendadores. En este sentido existe una evidente falta de capacidad de contratar, pues no hay consentimiento de los arrendadores —todos—, requisito que unido al objeto y a la causa son necesarios para la existencia de todo contrato, como señala el artículo 1261 del Código Civil. Es por ello que al no existir consentimiento el contrato es radicalmente nulo o, mejor dicho, inexistente.

En este sentido la sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 1990 proporciona una importante pauta interpretativa, al señalar que *si bien como se dice, el arrendamiento es un acto de administración, ello quiebra cuando o bien por la naturaleza de la cosa o bien, como en el presente caso, por el largo tiempo que para su duración se estipule en el contrato, puede constituir un derecho real a favor del arrendatario inscribible en el Registro de la Propiedad (art. 2, núm. 5 de la Ley Hipotecaria) por lo que al rebasar los límites de la que es pura administración, obligado es reconocer no se hallaba facultada la demandada como condueña, aun representando la mayor suma de intereses, para dar en arriendo el piso en común al exceder el plazo de arrendamiento de los seis años, sin la anuencia de todos los partícipes, cuyos derechos dominicales expresamente reconocidos por la Ley quedarían restringidos o anulados por un contrato de tan larga duración, y como ante tal falta de capacidad de contratar, hay que entender falta el consentimiento de los arrendadores contratantes, requisito que unido al objeto cierto y a la causa de la obligación son los necesarios para la existencia de todo contrato, al no existir aquel, como se dice requisito esencial de contrato, es radicalmente nulo, sin que la buena fe de uno de los contratantes, el arrendatario pueda subsanar la falta de dicho requisito.* En el mismo sentido se pronuncia, entre otras, la AP de Asturias en su sentencia de 8 junio 1995, que concluye *«que se está ante un contrato radicalmente nulo por falta de uno de sus requisitos esenciales, cual es el consentimiento, «sin que la buena fe de uno de los contratantes, el arrendatario, pueda subsanar la falta de dicho requisito».*

La única opción de darle cierto carácter de útil al citado contrato, sería la de alegar la existencia de un consentimiento tácito por parte de los copropietarios que no consintieron de forma expresa. Aunque esto que señalo no sería tarea fácil puesto que, como señala la sentencia de 8 de junio de 1995 de la AP de Asturias para ello deberían de haber *«realizado acto alguno que revelase su intención de autorizar o consentir el arriendo, ni quepa interpretar su silencio de modo distinto al que constituye su significado propio de ausencia de manifestación de voluntad».*

### III. LA INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS

Una vez que hemos llegado a la conclusión que, en estas circunstancias, los contratos de este tipo son nulos, hemos de preguntarnos qué derechos, además del ejercicio de la acción de nulidad, le asisten al copropietario que no ha prestado su consentimiento para el arrendamiento. Es obvio que, a pesar de que el contrato es inexistente, ha tenido apariencia de legalidad y, por lo tanto, ha tenido consecuencias económicas.

Una vez declarada la nulidad del contrato, el artículo 1303 del Código Civil señala que *«los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses».* En esta línea se ha pronunciado de forma clara la jurisprudencia, entre otras en la STS de 11 de febrero de 2003 que afirma: *«declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses».* Pero hemos de tener en cuenta que, en este caso, aquel que ha ejercitado la acción de nulidad no ha sido un contratante, sino un copropietario que, precisamente, no ha participado ni ha sido parte en el citado contrato. Pues bien, lógicamente la restitución de la cosa operará igualmente a su favor —si perdió la posesión de una finca porque

fue arrendada la recuperará—, pero ha de poder reclamar los daños que se le hayan podido producir como perjudicado.

Hemos de partir entonces de la existencia de una fuente de la obligación como es la actuación ilícita del arrendador y la infracción de un principio fundamental en el derecho de daños que no es otro que el del «*alterum non laedere*», cuya concreción, en el caso examinado, se establece en los artículos 1101, 1106 del Código Civil y 1902.

Así, el copropietario procede a arrendar la totalidad de una extensión de terreno de la que solo es titular en parte, sin contar con el consentimiento o aprobación de los demás titulares. De modo que es evidente la obligación de indemnizar al copropietario no arrendador, en tanto que se ha causado un daño. Ese daño consistiría, de forma resumida, en la limitación de sus derechos y expectativas legítimas a raíz de la formalización contractual. Siguiendo la Sentencia de 12 de diciembre de 2000 de la AP de Málaga entendemos que ha lugar dicha indemnización, puesto que se ha «*constatado el objetivado perjuicio que para la comunidad hereditaria ha significado el disfrute del local de negocio por una merced arrendaticia...* —en nuestro caso el gravamen del arrendamiento de la finca del copropietario— *cuyo detrimento económico auspiciado por un contrato nítidamente alumbrado en fraude de los actores, toda vez que no puede otorgarse otra calificación a un contrato en el que se abstrae de la voluntad de la mayoría de condóminos*».

Es evidente que, en este caso, el copropietario que no prestó su consentimiento para el arrendamiento, no podría haber conseguido arrendar o vender la finca en cuestión, pues difícilmente un tercero hubiera suscrito contrato alguno al comprobar el gravamen existente sobre la misma. ¿Qué tercero hubiese comprado una finca que se encuentra, como se señala en el Registro de la Propiedad, arrendada a una empresa y por la que no se recibe contraprestación alguna? Es, por lo tanto, indiferente el uso que el arrendatario le haya dado, para que se haya causado un perjuicio evidente a los demandantes.

Por lo que se refiere a la cuantificación de los daños y perjuicios cuya indemnización se podría solicitar, señala de forma reiterada la jurisprudencia, a modo de ejemplo sirva la STS de 6 de octubre de 1994, que «*tras el contrato que declaramos nulo, —la indemnización— se cuantificarán conforme al precio del arrendamiento durante el tiempo que haya existido, a precios habituales de la comarca; sin que proceda analizar la devolución o no del precio del arriendo*». En el mismo sentido se ha pronunciado el TSJC en su sentencia 51/2011 de 1 de diciembre en la que señala que «*aplicando el contexto normativo-jurisprudencial al caso de autos resulta que los comuneros codemandados ... ocasionan un perjuicio a la comunidad de bienes formada por ellos dos y el actor, fijada por la sentencia en una ganancia dejada de obtener estimada por el precio de las rentas —a valor de mercado— que por el arrendamiento de los bienes podrían obtenerse*». Continúa la sentencia referida afirmando que «*dicha conclusión sobre el perjuicio material o ganancia dejada de obtener por la comunidad no resulta arbitraria ni ilógica, sino todo lo contrario, ajustada a la necesaria reparación del daño causado a la comunidad por una actuación de los comuneros mayoritarios que, prevaleciendo de dicha condición, obtienen un arrendamiento a favor de su sociedad (participada al 100% por ambos comuneros codemandados) mediante el pago de una renta vil y provocan con su actuación un perjuicio evaluable y cierto. Por tanto, las bases para su fijación no son ni arbitrarias ni caprichosas*».

En este sentido, el contrato de arrendamiento pudo haber generado unos ingresos para el copropietario arrendador, pero esta indemnización, reiteramos, no surge como derecho a recibir una parte del pago del contrato de arrendamiento,

pues venimos afirmando, y así lo volvemos a reiterar, que el contrato de arrendamiento no ha existido en ningún momento. Lo que sí mantenemos es que el precio que se hubiese fijado sí que se puede entender como precio de mercado, por lo que es un hecho objetivable. En este mismo sentido se ha pronunciado la ya citada sentencia del TSJC 51/2011 de 1 de diciembre con el siguiente tenor literal: *«nada puede afirmarse en contra de que el perjuicio evaluado se determine por las rentas —a precios de mercado— que se hubieran podido obtener por el arrendamiento de la cosa»*.

Igualmente cabría acudir a la vía de la responsabilidad civil extracontractual, según el artículo 1902 del Código Civil: *«El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado»*. Como ha venido reiterando la jurisprudencia del Tribunal Supremo, los elementos necesarios para que se produzca la existencia de responsabilidad civil son los siguientes: Acción u omisión, daño, culpa y nexo causal, elementos todos ellos que se dan en nuestro caso. Correspondería en consecuencia proceder a la reparación de daños y perjuicios en concepto de indemnización por el lucro cesante y el daño emergente.

En el presente caso se aprecian todas ellas, ya que el arrendador realiza una acción voluntaria en la cual presta su consentimiento y realiza las operaciones oportunas hasta la formalización final del contrato de arrendamiento con un tercero. En tanto que para el ejercicio de dicha acción era necesario el consentimiento de la totalidad de los titulares del bien, se puede apreciar un ánimo culposo al ser el responsable del contrato de arrendamiento que priva de sus derechos al resto de copropietarios. Junto a esa conducta, existe a su vez un ánimo de enriquecimiento injusto ya que se ha apropiado de la totalidad de los pagos efectuados por el arrendatario al ir estos destinados con exclusividad a su persona. Como consecuencia de lo anterior, se ha creado un resultado lesivo en tanto en cuanto se ha visto privado el copropietario no arrendador de su posesión y uso sin obtener contrapartida alguna. No ha podido arrendar, ni usar el bien durante todos estos años, por lo que existe un evidente perjuicio.

El resultado lesivo no es sino más que el daño que constituye el tercer requisito de la responsabilidad civil. Existiendo un nexo causal que permite atribuir dicha responsabilidad al arrendador como responsable directo del daño al ser este el propio contrato de arrendamiento. El resultado lesivo y que se pretende sea reparado, consiste tanto en el perjuicio por la indisponibilidad del terrero en tanto que ha existido un contrato de arrendamiento desde 2009 hasta el presente momento, que ha limitado desde entonces los derechos de los demás titulares de la extensión de tierra objeto de litigio. Correspondería, en consecuencia, proceder a la reparación de daños y perjuicios en concepto de indemnización por el lucro cesante y el daño emergente.

#### IV. CONCLUSIONES

A pesar de que con carácter general contando con la mayoría de los copropietarios la realización de un contrato de arrendamiento es perfectamente válido, la realización de un contrato de este tipo de larga duración se trata de un acto de disposición y no de un acto de administración. Esta afirmación cobra especial relevancia en tanto en cuanto al tratarse de un acto de disposición, como establece el artículo 398 del Código Civil, requiere la unanimidad de los copropietarios.

Celebrado este contrato, nos encontraríamos con la inexistencia del mismo, puesto que falta uno de los elementos esenciales del artículo 1261 del Código Civil, el consentimiento. Y digo inexistencia porque, como he venido defendiendo a lo largo de este trabajo, la falta de cualquiera de los elementos referidos provoca que el contrato nunca llegase a existir. La nulidad, en cambio, sería la que se produce con «los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas».

Llegados a este punto, cuando falta uno de los requisitos esenciales del contrato, cualquiera que se vea perjudicado por el mismo podrá ejercitar la acción de nulidad —así denominada por la Ley de Enjuiciamiento Civil—. Y podrá ejercitarla en cualquier momento, puesto que es una acción imprescriptible, a pesar de lo que algunos autores señalan limitando su acción a 15 años.

Por último, hemos de señalar que el copropietario que no ha consentido el arrendamiento tiene derecho a una indemnización por daños y perjuicios, puesto que ha visto limitado sus derechos sobre el bien arrendado, tanto del uso como de una posible compraventa.

#### ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- STS de 20 de diciembre de 1975
- STS de 12 de noviembre de 1987
- STS de 28 de marzo de 1990
- STS de 6 de octubre de 1994
- STS de 21 de noviembre de 1997
- STS de 8 de junio de 1999
- STS de 21 de enero de 2000
- STS de 8 de abril de 2.000
- STS 14 de marzo de 2002
- STS de 11 de febrero de 2003
- STS de 28 de febrero de 2004
- STS de 18 de octubre de 2005
- STS de 6 de septiembre de 2006
- STSN de 5 de septiembre de 2011
- TSJC de 1 de diciembre de 2011
- SAP Valencia de 7 de julio de 1999
- SAP Málaga de 12 de diciembre de 2000
- SAP Segovia de 6 de marzo de 2001
- SAP León de 21 de diciembre de 2001
- SAP Valencia de 2 de noviembre de 2002
- SAP Murcia de 4 de diciembre de 2003
- SAP Alicante de 18 de febrero de 2004
- SAP Zaragoza de 20 de junio de 2008
- Resolución de 22 de abril de 2006 de la Dirección General de los Registros y del Notariado

#### NOTAS

<sup>1</sup> VARGAS BENJUMENA, I.: La nulidad radical o absoluta, en *Actualidad Civil*, núm. 17, p. 2021, 2006.

<sup>2</sup> ESPÍN, D.: *Manual de Derecho Civil Español*, vol. III, Ed. Revista de Derecho Privado, 1957, p. 427.

<sup>3</sup> En el mismo sentido la STS de 12 de julio de 2001 establece que «*pueden ejercitar la acción de nulidad de los contratos a la que se refiere el artículo 1302 del Código Civil, además de los en él contemplados, los obligados en virtud del mismo, por los terceros a los que perjudique o puedan ver sus derechos burlados o menoscabados por la relación contractual*».

<sup>4</sup> ESPÍN, D.: *Manual de Derecho... op cit.*, p. 434.

<sup>5</sup> PASQUAU LIANO, M.: *La acción de nulidad sí prescribe, principal*, 2006 (Especial Coloquio)NUL. Estudios sobre invalidez e ineficacia Nulidad de los actos jurídicos document.php?id=288.

<sup>6</sup> FIGUEREDO PANEQUE, O.: Polémicas en torno a la Institución de la prescripción extintiva como forma de extinción de la Relación Jurídica Civil, en *Ámbito jurídico*, 2015.

<sup>7</sup> ALBERRUCHE DÍAZ-FLORES, M.M.: *La rescisión por lesión en el Derecho Civil español*, Ed. La Ley, 2010, p. 110.

<sup>8</sup> O'CALLAGHAN MUÑOZ, X.: *Código Civil comentado y con jurisprudencia*, Ed. La Ley, 2008, p. 1271.

<sup>9</sup> Un estudio más amplio sobre la precisión de los conceptos de inexistencia y nulidad viene recogido en la citada obra de ALERRUCHE. ALBERRUCHE DÍAZ-FLORES, M.M.: *La rescisión por lesión en el Derecho Civil español*, Ed. La Ley, 2010.

<sup>10</sup> DE CASTRO Y BRAVO, F.: *Derecho Civil de España*, vol. III, Ed. Thomson, 2008, p. 472.

<sup>11</sup> Sobre la distinción entre nulidad e inexistencia, PÉREZ GONZÁLEZ, Blas y ALGUER, José, *Notas a Enneccerus, Derecho civil*, Tomo I, vol. 2, Bosch.