

concurzal. La Ley Concursal, de 9 de julio de 2003, se refiere a esta peculiar situación ya en su primer artículo, destinado a regular el «presupuesto subjetivo», estableciendo en el apartado segundo que «el concurso de la herencia podrá declararse en tanto no haya sido aceptada pura y simplemente». La norma parte de la opinión dominante en nuestra civilística, según la cual la aceptación pura y simple desencadena la confusión del patrimonio hereditario con el del heredero que así acepta, convirtiéndose este en ilimitadamente responsable y él sería, por tanto, el sujeto concursado y no la herencia en sí misma. En este trabajo se examina, desde una perspectiva crítica, las consecuencias de esta opinión mayoritaria en el ámbito concursal. E, igualmente, se analiza la repercusión en la práctica concursal de otras cuestiones relacionadas con una herencia concursada, como la legitimación para solicitar su declaración de concurso o los efectos que esta declaración tenga en las facultades patrimoniales de herederos o administradores de la herencia.

July 2003 refers to this very peculiar situation quite early, in article one on the «subjective prerequisite,» the second paragraph of which states, «An estate may be declared bankrupt if not accepted unconditionally». This rule stems from the dominant opinion in Spanish civil law, which is that unconditional acceptance immediately causes the assets and liabilities of the estate to combine with those of the accepting heir, whereupon the heir takes on unlimited liability. The heir, therefore, becomes the subject of bankruptcy, not the estate itself. This paper takes a critical look at the consequences of this, the majority opinion on bankruptcy. It also analyzes how other issues related with an estate in bankruptcy impact bankruptcy proceedings, such as legal standing to apply for estate bankruptcy and the effects an estate bankruptcy application has on the powers of the heirs or estate administrators to handle the assets and liabilities of the estate.

1.5. Obligaciones y Contratos

VALIDEZ DE LA VENTA DE LA TOTALIDAD DE UNA COSA COMÚN
REALIZADA POR UNO DE LOS COMUNEROS SIN CONSENTIMIENTO
DE LOS DEMÁS: APLICACIÓN DE LA VENTA DE COSA AJENA A PROPÓSITO
DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 28 DE MARZO DE 2012

por

ROSANA PÉREZ GURREA
Abogada

SUMARIO: I. PLANTEAMIENTO.—II. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO, SALA PRIMERA DE LO CIVIL, DE 28 DE MARZO DE 2012.—III. LA VENTA DE COSA AJENA Y SU TRATAMIENTO JURISPRUDENCIAL: 1. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA. 2. JURISPRUDENCIA CONTRARIA A LA VALIDEZ DEL CONTRATO: CAUSAS. 3. JURISPRUDENCIA FAVORABLE A LA VALIDEZ DE LA VENTA DE COSA AJENA.—IV. BIBLIOGRAFÍA.—V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.

I. PLANTEAMIENTO

La naturaleza del contrato de compraventa viene determinada, en nuestro Derecho, por los siguientes caracteres: es un contrato consensual, bilateral, ya que genera obligaciones recíprocas entre los dos contratantes, oneroso porque implica equivalencia entre las posiciones jurídicas de comprador y vendedor, conmutativo, aunque puede ser aleatorio en ciertos casos, como cuando se trata de cosas futuras y se celebra el contrato a riesgo del comprador, y traslativo del dominio en el sentido de que sirve de título para las transmisiones de propiedad (1).

La naturaleza consensual y meramente obligacional de la compraventa constituye el fundamento de la validez de la venta de cosa ajena, en sintonía con la separación entre negocios de obligación y de disposición sobre la que se asienta nuestro Derecho Patrimonial (2). La compraventa, tal y como la regula nuestro Código Civil, no tiene naturaleza dispositiva, y por lo tanto no constituye elemento esencial del contrato el poder de disposición del vendedor. La razón de la validez de la venta de cosa ajena radica en un sistema de transmisión de los derechos reales que proclama la insuficiencia del contrato para generar el efecto real (3).

Como señala la STS de 20 de febrero de 2004: «Es perfectamente admisible la venta de cosa ajena, pues la compraventa es solo generadora de obligaciones, de manera que la propiedad no se transmite por el simple contrato, sino por este unido a la tradición. La validez de este tipo de venta tiene como límite el supuesto en que haya mediado engaño por parte del vendedor, en cuyo caso cabría anulabilidad por dolo, existiendo en otro caso la posibilidad de la correspondiente indemnización, si la cosa no llega a entregarse. De no mediar tal vicio, el comprador estará protegido por el artículo 34 de la LH».

Las razones expuestas a favor de la validez de la venta de cosa ajena justifican la validez de la venta de cosa común realizada por un comunero aislado. Sin embargo, si tenemos en cuenta el criterio jurisprudencial observamos la incertidumbre existente en esta materia acerca de las consecuencias que genera la falta de poder de disposición. Existen supuestos de ventas de bienes parcialmente ajenos en los que, al igual que en la venta de cosa ajena, existe una falta de poder de disposición, así podemos mencionar la venta realizada por uno de los coherederos de bienes hereditarios, estando pendiente la partición de la herencia, la venta por un copropietario en el condominio ordinario o la venta efectuada por el cónyuge viudo de los bienes gananciales antes de la liquidación de la sociedad de gananciales.

(1) Estos caracteres tienen su reflejo en el artículo 1445 del Código Civil cuando dice que el contrato de compraventa es aquel por el que «uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o en signo que lo represente», aunque sin dejar claro si el vendedor está obligado o no a transmitir el dominio de lo vendido.

(2) CUENA CASAS, M., «Reflexiones en torno a la venta de cosa ajena», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 635, 1996, pág. 1463.

(3) La STS de 14 de abril de 2000 señala: «Es hoy unánime el criterio jurisprudencial favorable a la validez de la venta de cosa ajena, habida cuenta del carácter meramente obligacional de la compraventa (el vendedor no da, sino que se obliga a hacerlo), sin que exista precepto alguno que disponga que quien vende tenga que ser propietario de la cosa vendida, y donde caso de ser ajena surgirá el derecho a la pertinente indemnización o al saneamiento si es reivindicada por el verdadero dueño».

En algunos casos la jurisprudencia en lugar de aplicar la dogmática de la venta de cosa ajena (4), aplica el artículo 397 del Código Civil, que dice: «Ninguno de los condueños podrá sin consentimiento, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos», precepto que ha sido interpretado tanto por la doctrina (5) como por la jurisprudencia en el sentido de que se necesita la unanimidad de los copropietarios para disponer de la cosa común, dado que las alteraciones en esta, no solo comprenden las de índole material, sino también las jurídicas (6). De donde se deduce la nulidad de la venta de cosa común realizada por un comunero aislado por faltar la unanimidad que el mencionado artículo requiere.

En este sentido, se pronuncia la sentencia del Tribunal Supremo, de 19 de diciembre de 1985, que en un caso de venta de finca urbana, los compradores solicitan que se declare la validez de la venta realizada por uno de los copropietarios en nombre propio. El Juzgado y la Audiencia desestiman la demanda y declaran nulo el contrato de compraventa, ya que «al pertenecer la cosa a varias personas, ninguno de los condueños puede, conforme al artículo 397 del Código Civil, alterar la cosa común y, como señala la sentencia de 20 de diciembre de 1976, el máximo acto de alteración de la cosa común, como es la enajenación por uno solo de los comuneros, vulnerando la exigencia de la unanimidad requerida para este tipo de actos, determina la sanción de nulidad prevista en el artículo 4 del Código Civil, ya que es contrario a mandato legal expreso y además está evidenciando la celebración de un contrato en el que no existe consentimiento de todos los que jurídicamente deben prestarlo, incidiendo en el supuesto de inexistencia del artículo 1261 del Código Civil». El TS confirma los razonamientos de la sentencia de instancia, señalando que «la enajenación requiere unanimidad (art. 397 CC), es decir, el consentimiento del copropietario, a través de sus órganos legales de representación complementarios de su incapacidad para que el contrato privado tuviera virtualidad, lo que

(4) La doctrina francesa resuelve el problema de la venta de cosa común en el mismo sentido que el de la venta de cosa ajena, es decir, con arreglo al artículo 1599 del Code. Por su parte, el Código Civil italiano en el artículo 1480 se refiere expresamente a la venta de cosa parcialmente ajena a la que resulta de aplicación el artículo 1479 que regula los efectos de la venta de cosa ajena.

(5) BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, *La comunidad de bienes en Derecho español*, 1954, pág. 279; DELGADO ECHEVARRÍA EN LACRUZ, *Elementos de Derecho Civil*, III, vol. 2, Barcelona, 1991, pág. 477.

(6) Así las SSTs de 8 de julio de 1988 y de 11 de noviembre de 1991 señalan: «La enajenación de la cosa común como propia supone una alteración de la misma prevista en el artículo 397, porque esa alteración no solo es alusiva a actos materiales sino también a los jurídicos». En sentido similar, la STS de 23 de diciembre de 1982, dice: «El artículo 397 expresa la prohibición de los condueños, sin el consentimiento de los demás, de hacer alteraciones en la cosa común, término que también emplea la Ley de 1960 y que se utiliza de modo amplio e impreciso, sustitutivo del de disposición que consta de dos clases, una jurídica y otra material, de las que solo la segunda corresponde con el de alteración en sentido estricto, la delimitación de cuyo concepto tiene que ponerse, en relación con el artículo 394, que concede el derecho de servirse de la cosa común, pero siempre con el debido respeto al triple límite que en el mismo se establece, es decir, el destino de la cosa, el interés de la comunidad y el derecho de los demás copropietarios, para estimar que los actos que excedan de dichos límites suponen una alteración a los efectos del artículo 397 del Código Civil».

al carecer de tal requisito acarrea su nulidad, como correctamente se mantiene en la sentencia (7).

II. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO, SALA PRIMERA DE LO CIVIL, DE 28 DE MARZO DE 2012

Una vez expuesto el planteamiento objeto de nuestro análisis, pasamos a estudiar la sentencia del TS, de 28 de marzo de 2012, en la que la cuestión jurídica que se plantea consiste en determinar si el contrato privado celebrado en el que se vendieron fincas que constituyen cosa común en situación de *pro indiviso* por uno de los comuneros, es válido y eficaz (8). La sentencia impugnada

(7) Por su parte, MIGUEL CALATAYUD J. M., señala que: «Las sentencias que declaran la nulidad de la venta de cosa común sin la necesaria unanimidad son censurables no solo por no estar de acuerdo con la doctrina correcta en materia de venta de cosa ajena, sino por imponer dicha nulidad absoluta en favor de quien precisamente ha dado lugar a dicha nulidad. Es decir, en favor de los vendedores que afirman contar con el consentimiento del comunero que en realidad no consiente. Resulta sumamente extraño que el artículo 397 sea entonces el que produzca tan injusto resultado. Si un comunero vende la cosa afirmando contar con el consentimiento de los demás, no siendo cierto, no se ve por qué razón el comprador tenga que pasar por la nulidad absoluta del contrato cuando él quiere que por lo menos valga en la parte del comunero que consintió y afirmó que contaba con el consentimiento de los demás», en *Comentario a la sentencia de 5 de mayo de 1983, CCJC*, núm. 3, 1983, pág. 728. En el mismo sentido, se pronuncian las sentencias de 4 de enero de 1965, 23 de junio de 1976, 14 de marzo de 1983 y 16 de mayo de 1991, entre otras.

(8) En la sentencia de 28 de marzo de 2012, los antecedentes de hecho son los siguientes: El demandante como comprador suscribió un contrato privado de compraventa con una sociedad mercantil, el 30 de julio de 1996, por el que adquiría una octava parte indivisa de 34 fincas. Antes de que esta compraventa se elevara a escritura pública, la sociedad vendedora celebró un contrato de compraventa con otra sociedad mercantil, el 9 de enero de 2004, por el que esta última adquiría la totalidad de las 34 fincas. Esta compraventa se elevó a escritura pública y se constituyó una hipoteca sobre las fincas adquiridas.

El demandante como comprador de una octava parte indivisa de las 34 fincas interpuso demanda contra la sociedad vendedora, contra la sociedad compradora de la totalidad de las 34 fincas y contra el banco a cuyo favor se había constituido la hipoteca sobre las fincas y solicitó: 1. Que se reconozca la validez del contrato privado de compraventa de 31 de julio de 1996; 2. Que se declare la propiedad indivisa del demandante sobre una octava parte de las fincas, según lo pactado en el contrato privado de compraventa de 31 de julio de 1996; 3. Que se declare que la propiedad indivisa de las 34 fincas corresponde al demandante y a la entidad vendedora demandada; 4. Que se declare la inexistencia de la compraventa a que se contrae el documento privado de 9 de enero de 2004 o la nulidad, dado que la vendedora, como condómino, no tenía facultades para transmitir el pleno dominio de las fincas; 5. Que se declare la nulidad de la escritura pública de venta de la totalidad de las fincas; 6. Que se declare la nulidad y la cancelación de las inscripciones registrales que traen causa de la misma.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda. Declaró en síntesis que: 1. La teoría del título y el modo es aplicable en materia de comunidad de bienes y es necesaria la *traditio* para adquirir la propiedad; 2. Que el demandante no ha consumado la compra de una octava parte indivisa de las fincas, la compraventa quedó perfeccionada pero no consumada, existe título pero no va seguido de la tradición; 3. La pasividad del actor en orden a otorgar escritura pública y la falta de realización de actos de dominio llevan a concluir que no fue una venta sino un acuerdo dirigido a la obtención de un beneficio con la posterior venta de las fincas, lo que no implica la nulidad del contrato, si bien no entendido como venta, sino como acuerdo de participación; 4. En consecuencia, se desestiman

ha declarado que la compraventa es nula, dado que al no haberse efectuado la división de la cosa común y permanecer indivisa, al comunero que no intervino en la compraventa le corresponde la propiedad sobre toda la cosa indivisa, por

las pretensiones 2 y 3 de la demanda; 5. Sobre la petición de nulidad del contrato de 9 de enero de 2004, en la medida en que no se adquirió la propiedad por el demandante no ha nacido la acción real a su favor; en consecuencia no hay nulidad del contrato, pues la vendedora seguía teniendo el pleno dominio de las fincas transmitidas.

Contra la sentencia de primera instancia se interpuso recurso de apelación por el demandante. La sentencia de segunda instancia estimó el recurso de apelación y estimó la demanda. Declaró en síntesis que: 1. El contrato de 30 de julio de 1996 es un contrato de compraventa; 2. La necesidad de *traditio*, para transmitir la propiedad, carece de aplicación cuando se trata de la creación de una copropiedad sobre un bien sobre el que se constituyen cuotas ideales que solo se materializan en caso de indivisión; 3. No se puede sostener que por el hecho de no haber otorgado escritura no se haya llegado a adquirir la propiedad, pues por el contrato privado de compraventa el adquirente se ha integrado en la comunidad y el requisito de forma no afecta a la validez de estos contratos; 4. En consecuencia, era necesario el consentimiento del actor para transmitir la totalidad de las fincas; 5. La venta carece de existencia, ya que el demandante no dio su consentimiento; 6. Aunque la segunda compraventa esté inscrita en el Registro, el contrato no está sanado, pues el adquirente no ha obrado con buena fe, ya que conocía la existencia de la venta de la octava parte indivisa efectuada por el demandante.

Contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial se ha interpuesto recurso de casación por la representación de la entidad demandada que adquirió la totalidad de las fincas, que ha sido admitido.

La pretensión del recurso está dirigida a la revocación de los pronunciamientos en los que se declara la inexistencia de la compraventa efectuada en documento privado de 9 de enero de 2004 y la nulidad de la escritura pública de compraventa de 12 de marzo de 2004 y se ordena la cancelación de las correspondientes inscripciones en el Registro de la Propiedad. No se cuestiona la validez de la compraventa celebrada el 30 de julio de 1996, por la que adquirió una octava parte indivisa de las 34 fincas, a la que se refería el primer motivo del recurso. Dicha pretensión no se ve afectada por las manifestaciones hechas por la parte recurrida en el escrito de oposición al recurso de casación sobre su consentimiento en la realización de la compraventa que la sentencia de apelación declara nula. En efecto, el consentimiento que manifiesta la parte recurrida tiene carácter parcial, ya que se refiere solo a la venta de las siete octavas partes de las fincas, pero no a la octava parte indivisa que con anterioridad había recibido y por ello es irrelevante y en nada cambia los términos de la controversia. Según dispone el artículo 399 del Código Civil, el condueño puede enajenar su cuota en la cosa común (cuando no se trata de un derecho personalísimo) sin necesidad del consentimiento de los demás condueños. De manera que la sociedad vendedora podía disponer de su cuota de propiedad integrada por las siete octavas partes de las fincas, sin que la eficacia y perfección de esta enajenación esté condicionada a la aceptación de los demás condueños. La enajenación en estas condiciones solo determina, como dice la STS de 9 de mayo de 1995, la posibilidad de los demás titulares de ejercitar los derechos de tanteo o retracto si les interesa.

El motivo segundo se introduce con la siguiente fórmula: «Al amparo del artículo 447.1 LEC, por infracción, por aplicación indebida del artículo 1300 del Código Civil en relación con los artículos 1261, 1262, 1445 y 1450 del Código Civil». Se alega, en síntesis, que si el demandante había adquirido la propiedad indivisa de una octava parte de las fincas, el contrato privado de 9 de enero de 2004 (en el que la recurrente adquirió la totalidad de las fincas) no puede ser inexistente ni nulo por el hecho de no haberlo consentido el demandante, ya que dicho contrato es una venta de cosa parcialmente ajena y la compraventa de cosa ajena es un contrato válido, aunque no produzca la transmisión de la propiedad de la cosa vendida, por lo que con mayor razón ha de ser válida la venta de cosa parcialmente ajena. Razones por las que el motivo es estimado.

lo que para su venta era necesario el consentimiento de todos los comuneros. La recurrente sostiene que la compraventa es válida porque es un caso de venta de cosa parcialmente ajena.

El TS ha venido declarando la nulidad de la venta de cosa común realizada por uno de los comuneros sin consentimiento de los demás, siendo distintas las razones en las cuales se ha fundado dicha nulidad. En algunos casos se ha entendido que la nulidad de la compraventa deriva de la carencia de objeto, el cual en el contrato de compraventa está integrado no solo por la cosa sino también por los derechos que radican sobre ella y son objeto de transmisión (9). En otros casos, la nulidad se ha fundado en que la creencia común de comprador y vendedor de que la cosa es propia de este determina la existencia de un error en el consentimiento (10).

La más reciente jurisprudencia parte para la justificación de esta nulidad de la aplicación de los artículos 327 y 1261 del Código Civil, y considera que la disposición de la cosa común, por uno de los comuneros, comporta una alteración en ella que requiere el consentimiento de los demás (11).

La jurisprudencia, sin embargo, no rechaza aplicar la dogmática de la venta de cosa ajena, admitiendo la validez del contrato como simplemente generador de obligaciones (12), en aquellos casos en los que «todos tienen interés en la decisión», ya que no se conviene la transmisión de la cosa por quien figura con poder de disposición sobre ella, sino que únicamente se impone a quien figura como vendedor la obligación de procurar su transmisión, bien porque se expresa así en el contrato, bien porque se deduce esta interpretación del hecho de que las partes tienen conocimiento de la no pertenencia al comunero que vende de la totalidad de la cosa vendida (13), de tal suerte que el derecho de los restantes comuneros no resulta afectado, ni viciado el consentimiento de quien cree contratar con quien dispone de la cosa en su totalidad, cuando solo tiene poder de disposición sobre una cuota indivisa. En definitiva, como declara la STS de 3 de febrero de 2009 (14), la nulidad de la venta de cosa común efectuada por uno de los comuneros sin el consentimiento de los demás, tiene como presupuesto la actuación del vendedor, que dispone de la cosa como único dueño o atribuyéndose indebidamente la representación de los demás comuneros, supuesto en el que por una parte falta el consentimiento de los restantes condóminos (que si se diera validez al título podrían verse despojados de sus cuotas en virtud de una tradición instrumental) y por otra, no cabe escindir el contrato en perjuicio del comprador para obligarle a adquirir solo una participación indivisa cuando la venta se produce por la totalidad.

(9) SSTS de 28 de diciembre de 1932, 31 de enero de 1963 y 20 de octubre de 1954

(10) SSTS de 11 de abril de 1912, 26 de junio de 1924, 8 de marzo de 1929, 7 de abril de 1971, 15 de octubre de 1973, 15 de febrero de 1977 y 6 de julio de 1992.

(11) SSTS de 19 de diciembre de 1985, 8 de julio de 1988, 25 de mayo de 1990, 23 de octubre de 1990, 30 de junio de 1993, 24 de julio de 1998, 13 de noviembre de 2001 y 9 de octubre de 2008.

(12) SSTS de 14 de octubre de 1991 y 3 de febrero de 2009.

(13) STS de 31 de enero de 1994.

(14) La STS de 3 de febrero de 2009 se refiere a la venta de la participación de uno de los comuneros sin el consentimiento de los demás, haciéndose constar en el contrato cuál es su participación y comprometiéndose a adquirir el resto de las participaciones de sus titulares inscribiendo a su favor la titularidad de ellos.

La doctrina general sobre nulidad de la compraventa en el caso de enajenación por uno de los condóminos, sin el consentimiento de los demás, de la totalidad de la cosa objeto del condominio sufre una excepción cuando atendiendo al objeto del contrato y a la intención de los contratantes, procede aplicar la dogmática de la compraventa de cosa ajena, admitiendo la validez del contrato como simplemente generador de obligaciones. La apreciación de esta excepción está subordinada como se deduce de la jurisprudencia recogida al estudio de las circunstancias del caso y a la consiguiente interpretación del contrato celebrado.

En el caso examinado en este proceso, la sentencia de apelación objeto de recurso declara que quienes intervinieron en el contrato de compraventa controvertido conocían la previa adquisición por el demandante en régimen de condominio, de una octava parte de lo que estaba siendo transmitido y este hecho no puede ser alterado en el recurso de casación. Aun así, contribuye a corroborar su relevancia para la interpretación del contrato el hecho de que la parte recurrente haya desistido del primer motivo de casación (cosa que lleva consigo la implícita aceptación de la validez del contrato inicialmente celebrado en el que se enajenó a favor del demandante la octava parte de las fincas controvertidas) y que la parte recurrida haya formulado un titulado «allanamiento» al segundo motivo de casación, contribuyendo a poner de manifiesto que su interés no reclama la anulación del segundo contrato en cuanto no se oponga al reconocimiento de su derecho al condominio de la octava parte de las expresadas fincas.

Por lo tanto, concurren en este caso las circunstancias que determinan frente al efecto más radical de la nulidad, la procedencia de aceptar el carácter puramente consensual y generador de obligaciones en que se basa el criterio jurisprudencial que declara la validez de la venta de cosa ajena (15), con los efectos a que dé lugar, pues no impide el ejercicio de acciones reivindicatorias, de indemnización, de resolución o de saneamiento por quienes se vean afectados. En este punto se estima el recurso y se modifica la sentencia recurrida.

No se puede aceptar, sin embargo, la eficacia real de la compraventa celebrada. La declaración de la inexistencia de estos efectos, que debemos pronunciar en acogimiento parcial de la pretensión formulada en la demanda, lleva consigo la procedencia de cancelar las inscripciones registrales que tienen como presupuesto aquella eficacia real, las cuales se han proyectado sobre la integridad de las fincas objeto de la compraventa, incorporando al Registro de la Propiedad una realidad incompatible con la validez de la primera transmisión de una octava parte indivisa. En este punto se confirma la sentencia recurrida.

En definitiva en este caso, el TS estima el recurso de casación interpuesto por la demandada, anula en parte la sentencia recurrida y estima parcialmente la demanda declarando: *a)* no ha lugar a declarar la inexistencia del segundo contrato de compraventa; *b)* que dicha compraventa carece de trascendencia real pero produce efectos obligacionales entre las partes; *c)* no procede declarar la nulidad de la escritura pública de dicha compraventa, y *d)* se mantiene la orden de cancelación de las inscripciones en el Registro de la Propiedad que traen causa de dicha compraventa.

Considero acertado el criterio del TS en este caso, estimando la validez de la venta de la totalidad de cosa común realizada por uno de los comuneros sin consentimiento de los demás mediante la aplicación de la doctrina de la venta de cosa ajena y entiendo que es más acertado en atención al objeto del contrato

(15) STS de 7 de marzo de 1997.

y a la intención de los contratantes que aplicar el régimen jurídico propio que se encuentra tipificado en el artículo 397 del Código Civil al que nos hemos referido antes.

En mi opinión, para resolver el problema de la validez de la venta de cosa común por un solo comunero no es necesario recurrir (16) a la polémica acerca del ámbito de aplicación del artículo 397 del Código Civil, es decir, si este precepto es aplicable o no a los actos de disposición jurídica, ya que la solución al problema planteado es independiente de la posición que se adopte sobre este particular y ello porque aun cuando se admita que los actos de disposición jurídica requieren la unanimidad establecida en el artículo 397 del Código Civil, la venta es un negocio obligacional y no de disposición (17). Esta naturaleza obligacional posibilita la validez de la venta de cosa ajena y *a fortiori*, la de cosa común. En este sentido, señala RODRÍGUEZ MORATA que «la compraventa no transmite, por sí misma, la propiedad de la cosa común, solo puede producir efectos obligacionales entre las partes. De ahí que, en puridad, difícilmente pueda el contrato «alterar» el derecho que corresponde al verdadero propietario de la misma» (18).

Entiendo que las sentencias que declaran nula la venta de cosa común atribuyen a la venta efectos que no tiene en base a lo dispuesto en el artículo 609.2 del Código Civil, confundiendo venta y transmisión. Considerar nula la venta de cosa común por contravenir lo dispuesto en el artículo 397 del Código Civil conlleva considerar la venta como acto de disposición y en nuestro sistema no tiene esta naturaleza (19).

Tampoco resulta apropiado estimar nula la venta de cosa común por un comunero aislado por falta de consentimiento de los demás comuneros *ex* artículo 1261.1 del Código Civil (20). Este artículo requiere que las partes contratantes

(16) Como hace MÉNDEZ APENELA, «La venta de cosa común por un comunero aislado», en *Revista del Notariado*, abril-junio de 1992, pág. 172.

(17) Así lo ha manifestado GARCÍA VALDECASAS en «La comunidad hereditaria», en *AAMN*, t. VII, Madrid, 1953, pág. 265.

(18) RODRÍGUEZ MORATA, F., *Venta de cosa ajena y evicción*, Ed. Bosch, 1990, pág. 83.

(19) En este sentido, señala LARRONDO LIZÁRRAGA, J., que: «La validez del acto dispositivo no unánime se logra merced al mecanismo de la venta obligacional. El objeto de esta no es un *dare*, sino un *facere*, que consiste en una obligación de adquisición de la propiedad por el disponente a fin de verificar la entrega a favor del otro contratante. La venta de un bien de una herencia indiviso por un coheredero ha de calificarse como venta de cosa ajena, que en sí es válida como justo título para la usucapión ordinaria y produce efectos obligacionales entre las partes (tales como la responsabilidad por incumplimiento y saneamiento por evicción) aunque no provoque inmediatamente un efecto traslativo», en *La eficacia del acto dispositivo no unánime sobre bienes de la herencia indivisa*, Madrid, 1994, pág. 619. Sin embargo, en mi opinión, la naturaleza obligacional de la compraventa permite mantener su validez, pero no la del acto dispositivo.

(20) Así, la STS de 19 de diciembre de 1985 o la de 29 de abril de 1986 señalan que «no ofrece duda racional alguna para proclamar que las convenciones cuya nulidad se postula en la demanda inicial de estas actuaciones no estaban adornadas con los requisitos que el artículo 1261 del Código Civil exige para la existencia del contrato, habida cuenta de que el condómino vendedor no podía prestar el consentimiento para la enajenación de pleno dominio de unos inmuebles de los que solo corresponde participaciones indivisas». También en la sentencia de 8 de noviembre de 1983, en un supuesto de venta de cosa común, se encuadra la cuestión en el artículo 1261.1 del Código Civil diciendo que «si todo negocio de disposición precisa como esencial presupuesto el poder jurídico de disponer sobre la cosa o el derecho transmitido carecerá de eficacia frente al titular exclusivo o el cotitular, la enajenación realizada por quien carece de poder de disposición, pues ya se entienda

presten su consentimiento en obligarse, el consentimiento de los demás comuneros será necesario para la realización del acto de disposición, pero el contrato celebrado por el comunero vendedor y el comprador es irrelevante para ellos en virtud del principio *res inter alios acta*. Sostener lo contrario implica confundir los conceptos jurídicos venta y transmisión.

Cuestión distinta es que el comunero vendedor no actúe en nombre propio, sino atribuyéndose la representación de los demás, supuesto distinto de la venta de cosa ajena y donde sí existe un problema de consentimiento y no de carencia de poder de disposición, lo que se resuelve mediante la aplicación del artículo 1259 del Código Civil (21).

El análisis de esta sentencia del Tribunal Supremo, de 28 de marzo de 2012, nos lleva a estudiar la venta de cosa ajena y su interpretación jurisprudencial.

III. LA VENTA DE COSA AJENA Y SU TRATAMIENTO JURISPRUDENCIAL

1. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

El análisis de la venta de cosa ajena, aunque es un tema clásico doctrinalmente, sigue estando de actualidad como lo acredita la gran cantidad de jurisprudencia existente en esta materia. Nuestro ordenamiento jurídico, a diferencia del Derecho tradicional y de otros ordenamientos contemporáneos, no contiene ninguna norma que se refiera específicamente a esta cuestión. La doctrina mayoritaria considera que en nuestro Derecho la venta de cosa ajena es válida y eficaz, la solución que demos está íntimamente relacionada con el sistema de transmisión de los derechos que sigamos.

El artículo 609 en su párrafo 2 dice: «La propiedad y demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten... por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición», de donde se deriva la insuficiencia en nuestro sistema del contrato para generar por sí solo las mutaciones jurídico-reales. Además, la compraventa regulada en el Código Civil tiene carácter meramente obligacional, sin que exista ningún precepto que disponga que quien vende tenga que ser propietario de la cosa vendida, y donde, caso de ser ajena, surgirá el derecho a la pertinente indemnización o al saneamiento si es reivindicada por el verdadero dueño. Sin embargo existe alguna opinión minoritaria y también sentencias del

que se trata de una comunidad o se califique la situación de sociedad particular informal, los artículos 397 y 1695, regla 4.ª del Código Civil, impedirían a dos de los condueños o socios proceder a la venta de los pisos sin recabar la anuencia del tercero, por lo cual los negocios celebrados no vinculan a este, pues con relación a los actos dispositivos no rige el principio de la mayoría».

(21) En la sentencia de 23 de junio de 1976 la viuda, por sí y en representación de uno de sus hijos que no ostentaba y sus otros dos hijos, vendieron una finca de la que los tres hijos eran nudos propietarios. El comprador demanda la elevación a escritura pública de dicho contrato. El TS declara nulo el contrato de compraventa por contravenir lo dispuesto en el artículo 397 del Código Civil. En este supuesto la madre se atribuye la representación de uno de sus hijos sin ostentarla, por lo que hubiera sido más correcto aplicar el artículo 1259 del Código Civil. Como señala FERNÁNDEZ DE VILLAVICENCIO, M. C., «Cuando se vende la cosa común y no se especifica que el resto de los copropietarios quedan al margen hay una intención implícita de comprometerlos», en *Compraventa de cosa ajena*, Barcelona, 1994, pág. 190.

TS que niegan eficacia transmisiva y valor de cumplimiento a la entrega realizada por no dueño (22).

Considero que la clave para admitir la validez de la venta de cosa ajena radica en el sistema de transmisión de los derechos reales existente en nuestro Derecho, que declara la insuficiencia del contrato para la producción de los efectos reales. El sistema contrario tiene su representación en el Derecho francés en el que al seguirse el sistema de compraventa traslativa, el artículo 1599 del *Code* declara nula la venta de cosa ajena. Es interesante destacar la reforma que se ha llevado a cabo en Italia en el Código Civil de 1942, que ha creado una «venta obligatoria» no dispositiva que posibilita la validez de la venta de cosa ajena, no derogando pero sí excepcionando, en determinados supuestos, el sistema de transmisión *solo consensu*. En definitiva, considero que la solución que debe recibir la venta de cosa ajena se encuentra en el sistema de transmisión de los derechos reales y no en la teoría general del contrato.

El hecho de que nuestro sistema de transmisión de los derechos reales sea causalista, no convierte a los contratos en negocios de disposición, ya que en base a lo dispuesto en el artículo 609, no son suficientes para generar el efecto traslativo y por lo tanto no requieren el poder de disposición del transmitente. El hecho de que los mencionados contratos participen en el proceso traslativo ha dado pie a interpretaciones que niegan la validez de la venta de cosa ajena, prescindiendo de lo dispuesto en el artículo 609 del Código Civil e imponiendo la vigencia del sistema de transmisión *solo consensu* al justificar la nulidad de la venta de cosa ajena en la regla *nemo dat quod non habet* (23).

2. JURISPRUDENCIA CONTRARIA A LA VALIDEZ DEL CONTRATO: CAUSAS

Existen diferentes pronunciamientos jurisprudenciales que declaran la ineficacia de la venta de cosa ajena en los siguientes supuestos: A) Por error, vicio invalidante del consentimiento. B) Por concurrencia de dolo. C) Por falta de objeto. D) Por problemas en la causa, como pasamos a analizar.

A) *Por error, vicio invalidante del consentimiento*

Estos casos se caracterizan porque la cosa se ha vendido como propia del vendedor, ignorando el comprador que es ajena y este impugna el contrato alegando haber padecido error consistente en la creencia de que el vendedor era dueño.

La ineficacia de la venta de cosa ajena se ha enfocado, cuando se ignoraba al contratar el dato de la ajenidad, a través de la figura del error de los que el artículo 1266 del Código Civil considera aptos para impugnar el contrato. Así, la sentencia de 8 de marzo de 1929, señala que es obligación del vendedor la transmisión del dominio de la cosa al comprador y que dado que su propósito es adquirirla, debe considerarse viciado por error el consentimiento prestado por quien desconocía que el vendedor había dejado de ser dueño al tiempo de la venta y, por lo tanto, no podía transmitir la propiedad de lo vendido. Siguiendo

(22) SSTs de 26 de marzo de 1984, de 31 de octubre de 1990 y de 17 de noviembre de 1992.

(23) En este sentido, la STS de 5 de julio de 1976.

esta misma línea la sentencia de 15 de octubre de 1973, afirma que incurre en error sustancial aquel que adquiere de quien carece de facultad de disposición sobre lo vendido debido a una anterior enajenación. También podemos mencionar la sentencia de 6 de julio de 1992, en la que tras ponerse de manifiesto que el vendedor no era propietario, se califica el error del comprador como esencial y relevante para invalidar el consentimiento *ex* artículo 1266 del Código Civil.

Aunque no llegue a apreciarse la concurrencia del mencionado vicio en el caso concreto, hay también otras sentencias que prevén la posibilidad de hacerlo valer como causa de ineficacia del negocio cuando se vende una cosa ajena con desconocimiento de esta circunstancia (24).

En las sentencias en las que se elude un pronunciamiento explícito acerca de la polémica cuestión de la transmisión del dominio en la compraventa, se justifica por otros cauces la esencialidad del error, si bien podemos observar que el juzgador tiene muy en cuenta la justa expectativa del comprador a la adquisición de la cosa. Así, la sentencia de 4 de enero de 1989, declara la nulidad de una venta de cosa ajena por error en el consentimiento padecido por el comprador pero referido, más que a la ajenidad que imposibilita la adquisición de lo comprado, a la creencia de que considerándose dueño el comprador podría usar la cosa conforme a su destino.

B) Por concurrencia de dolo

La concurrencia de dolo ha sido también uno de los argumentos esgrimidos en el tratamiento jurisprudencial de determinadas hipótesis de venta de cosa ajena, así cuando el error que ha padecido una de las partes es consecuencia del engaño de la otra, se ha contemplado la posibilidad de considerar nulo el contrato celebrado por aplicación de lo dispuesto en los artículos 1269 y 1270 del Código Civil.

Es el supuesto contemplado en la sentencia de 26 de octubre de 1981, en la que se declara la nulidad de la venta de unos terrenos por dolo de la sociedad vendedora, ya que existiendo indicios para creerla propietaria (como es que obrara en su poder una escritura de compra de dichos terrenos), esta ocultó y omitió los datos que demostraban que ya no lo era. El problema se trata también en la sentencia de 21 de mayo de 1992, en la que el TS ante la «ocultación maliciosa» por parte de las vendedoras del carácter ajeno de la cosa, se muestra partidario de apreciar «el posible vicio del consentimiento por dolo».

C) Por falta de objeto

La jurisprudencia ha venido negando la validez de la venta de cosa ajena en los casos en que en el contrato falta el objeto, intentando por esta vía dejar a salvo el derecho de propiedad del vendedor que trata de recuperar o no perder la cosa que ha sido vendida por otro. Dentro de este grupo podemos citar las SSTs de 1 de junio de 1948, 23 de junio de 1951, 20 de octubre de 1954, 25 de febrero de 1972, 9 de mayo de 1980 y 11 de abril de 1992. No a los efectos de

(24) SSTs de 19 de diciembre de 1946, de 7 de abril de 1971, de 15 de febrero de 1977, de 27 de mayo de 1982 y de 5 de mayo de 1983.

declarar nulo el contrato, sino para eximir al comprador del cumplimiento del mismo ante el requerimiento del vendedor; se considera también que en la compraventa celebrada falta el objeto en la sentencia de 26 de junio de 1924: «...de los elementos personales, reales y formales que han de concurrir conjuntamente para la perfección del contrato de compraventa, solo concurrieron los elementos reales, porque respecto a la existencia de la cosa, era de ajena pertenencia la que sin derecho, ofreció el vendedor».

Existen autores (25) que consideran que la falta de objeto no es una solución técnicamente correcta, ya que la «disponibilidad» ni es un requisito que venga exigido en el Código Civil para dar nacimiento al contrato, ni tampoco podría serlo, ya que ello supondría tanto como requerir que en el momento del contrato se dieran los elementos necesarios para el traspaso del dominio y esto no es sostenible en un sistema como el nuestro donde rige la teoría del título y el modo. La «ajenidad», por tanto, se conozca o no, no convierte la cosa en objeto inhábil para la perfección de la compraventa: la cosa existe y sirve, aun siendo ajena, como objeto de contrato. En todo caso, y ya que la disponibilidad del vendedor fue tenida en cuenta para la celebración del contrato, podría enfocarse como un supuesto de error en el objeto o en sus cualidades esenciales, solución esta más acorde con el conjunto de principios que informan el Derecho Patrimonial español.

A pesar de lo expuesto y del escaso apoyo doctrinal a la tesis de la inexistencia de objeto, esta ha sido frecuentemente utilizada por el TS como determinante de la nulidad de la venta de cosa ajena, si bien la mayoría se ocupan de resolver no un conflicto *inter partes* contratantes, sino frente a un tercero, el *verus dominus* que no ha intervenido en el contrato cuya nulidad se declara. Aunque los supuestos que se contemplan son muy variados, el problema de fondo que se plantea no es el de la posible patología del título, sino el de la posible eficacia del contrato celebrado frente a dicho tercero. En definitiva, lo que se quiere conseguir es que el *dominus* recupere o no pierda el bien de su propiedad que ha sido vendido por otro.

D) *Por problemas en la causa*

Existen diferentes sentencias del TS en las que se plantea la venta de cosa ajena como un problema causal, las cuales tienden a la protección del propietario, con la particularidad de adivinarse una maniobra fraudulenta de los contratantes, encontrándose el propietario en una situación especial de desprotección (minoría o incapacidad).

Así en la sentencia de 25 de marzo de 1988 se afirma, respecto de la venta de unos bienes no pertenecientes en su totalidad al vendedor; que «el título o títulos otorgados en estas condiciones... eran nulos o inexistentes por falta de objeto, puesto que se vendía o donaba cosa de no pertenencia exclusiva del transmitente y con incidencia en la causa negocial (arts. 1261, 1274 y 1275 CC)». La Sala pone de manifiesto la interconexión existente entre todos los elementos del contrato, lo cual implica que los problemas de uno repercutan en el otro.

(25) FERNÁNDEZ DE VILLAVICENCIO, M. C., «Venta de cosa ajena: ¿validez o nulidad?», en *Colección de Jurisprudencia Práctica*, ed. Tecnos, 1994, pág. 20.

Tampoco puede tratarse en este caso de un posible error sobre la causa, puesto que vendedor y comprador conocían la ajenidad de la cosa. Sin embargo y en base a que de las circunstancias que rodean el supuesto se observa una maniobra fraudulenta por parte de ambos contratantes (el vendedor es el padre de los compradores, quienes tras la venta, inmatriculan y revenden a un tercero) podría haberse resuelto la cuestión a través de la causa ilícita. La interconexión entre todos los elementos del contrato, así como la confusión entre el objeto y la disponibilidad del mismo, se aprecia también en la sentencia de 19 de diciembre de 1985, en la que también subyace el posible perjuicio a un tercero, en este caso un incapacitado, copropietario de la cosa vendida por el otro comunero sin contar con la autorización de los órganos tutelares. El TS considera que no es viable ni tan siquiera la validez parcial del contrato (se aplique o no la teoría de la venta de cosa ajena) «por cuanto que el objeto de la compraventa, la finca urbana, lo fue como unidad física o jurídica y habiendo recaído el consentimiento de los contratantes sobre ese objeto como tal, ello trasciende a la infraestructura causal del negocio viciándolo de nulidad radical en base a los artículos 1261 y 1275 del Código Civil, al no coincidir la titularidad parcial que ostenta el enajenante con la plena gama de derechos que ostenta residualmente el copartícipe».

En la sentencia de 14 de marzo de 1983 se declara «la ilicitud de la causa de la intentada compraventa como resultante de una convención en que la vendedora, carente de título de dominio dispone a favor de persona conocedora de esa carencia o al menos que con manifiesta negligencia no se cerciora de la comprobación del derecho de que se disponía en perjuicio de otro, con todo lo cual se infringió el artículo 1275 en relación con el 1261.3 del Código Civil». La ilicitud causal que decreta el Tribunal se apoya en la ajenidad junto a la intención de perjudicar al *versus dominus*. En estos casos en que se recurre a la causa, no se está resolviendo en función del interés de las partes contratantes, se conocía la ajenidad y lo que se pretende realmente es la protección de los intereses de un tercero que no ha intervenido en el contrato pero puede resultar perjudicado por sus efectos.

3. JURISPRUDENCIA FAVORABLE A LA VALIDEZ DE LA VENTA DE COSA AJENA

Es prácticamente unánime el criterio jurisprudencial favorable a la validez de la venta de cosa ajena teniendo en cuenta el carácter meramente obligacional que tiene la compraventa en nuestro Derecho, sin que exista precepto alguno que disponga que quien vende tenga que ser propietario de la cosa vendida y donde, caso de ser ajena, surgirá el derecho a la correspondiente indemnización o al saneamiento si es reivindicada por el verdadero dueño (26). En similares términos se expresan las sentencias de 31 de diciembre de 1981, 27 de mayo de 1982, 5 de mayo de 1983, 13 de octubre de 1984, 12 de abril de 1982, 28 de noviembre de 1986, 14 de octubre de 1991, 16 de noviembre de 1992, 31 de diciembre de 1997 y 20 de febrero de 2004, entre otras.

El fundamento de la validez de la venta de cosa ajena radica en esta naturaleza meramente obligacional que tiene la compraventa en nuestro Derecho, como tantas veces ha señalado tanto la doctrina como la jurisprudencia y la razón de

(26) STS de 25 de octubre de 1996.

su validez está conectada a un sistema de transmisión de los derechos reales que proclama la insuficiencia del contrato para generar el efecto real.

Nuestro sistema traslativo, basado en la existencia del título y el modo, permite que quien no es propietario pueda obligarse a transmitir lo que en su momento espera adquirir; ello no es posible en los ordenamientos que acogen el sistema moderno de transmisión *solo consensu*. El título y el modo posibilita la venta de cosa ajena con una eficacia que se concreta en la creación de obligaciones, respetando el esquema básico de la compraventa y sin necesidad de acudir a la compraventa condicional o a término, siendo el evento dilatorio la efectiva adquisición de la propiedad de la cosa por el vendedor (27) o la promesa de compraventa que es el argumento utilizado por las sentencias de 31 de enero de 1921 y 1 de marzo de 1949, a fin de mantener la validez del contrato celebrado.

La limitada eficacia del contrato permite considerar válida la venta aún cuando la cosa sea ajena y su valor como título de adquirir siempre y cuando aquella se haya realizado con plena consciencia de la ajenidad y no persiga una finalidad jurídicamente reprochable, en definitiva cuando reúna los requisitos propios del contrato regulados en los artículos 1261 y siguientes del Código Civil.

IV. BIBLIOGRAFÍA

- CUENA CASAS, M.: «Reflexiones en torno a la venta de cosa ajena», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 635, 1996, págs. 1433 a 1477.
- FERNÁNDEZ DE VILLAVICENCIO, C.: *Venta de cosa ajena: ¿validez o nulidad?*, Colección Jurisprudencia Práctica, Ed. Tecnos, Madrid, 1994.
- GUTIÉRREZ JEREZ, L. J.: *Transmisión de la propiedad y contrato de compraventa*, Ed. Reus, Madrid, 2009.
- JUÁREZ TORREJÓN, A.: *Principio de fe pública versus tutela aquiliana de los titulares de derechos no inscritos sobre bienes inmuebles*, Ed. Colegio de Registradores, Colección Cuadernos de Derecho Registral, Madrid, 2005.
- LARRONDO LIZÁRRAGA, J.: *La eficacia del acto dispositivo no unánime sobre bienes de la herencia indivisa*, Madrid, 1994.
- MÉNDEZ APENELA: «La venta de común por un comunero aislado», en *Revista del Notariado*, abril-junio de 1992, pág. 172.
- MIQUEL CALATAYUD, J. M.: «Comentario a la sentencia de 5 de mayo de 1983», en *CCJC*, núm. 3, 1983, pág. 728.
- PÉREZ GURREA, R.: «La transmisión de dominio en la compraventa: el pacto de reserva de dominio», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 724, 2011, págs. 1143 a 1159.
- RODRÍGUEZ MORATA, F.: *Venta de cosa ajena y evicción*, Ed. Bosch, Barcelona, 1990.
- RUBIO GARRIDO, T.: *Contrato de compraventa y transmisión de la propiedad*, Ed. Cometa, Zaragoza, 1993.
- SIERRA GIL DE LA CUESTA, I.: *Comentario del Código Civil (arts. 333 a 608)*, Ed. Bosch, Barcelona, 2000.

(27) Como ocurre en las SSTs de 10 de marzo de 1980, 18 de marzo de 1980 y 5 de mayo de 1983.

V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- STS de 11 de abril de 1912.
- STS de 31 de enero de 1921.
- STS de 26 de junio de 1924.
- STS de 8 de marzo de 1929.
- STS de 28 de diciembre de 1932.
- STS de 1 de junio de 1948.
- STS de 1 de marzo de 1949.
- STS de 23 de junio de 1951.
- STS de 20 de octubre de 1954.
- STS de 31 de enero de 1963.
- STS de 4 de enero de 1965.
- STS de 7 de abril de 1971.
- STS de 25 de febrero de 1972.
- STS de 15 de octubre de 1973.
- STS de 23 de junio de 1976.
- STS de 5 de julio de 1976.
- STS de 20 de diciembre de 1976.
- STS de 15 de febrero de 1977.
- STS de 10 de marzo de 1980.
- STS de 18 de marzo de 1980.
- STS de 9 de mayo de 1980.
- STS de 26 de octubre de 1981.
- STS de 23 de diciembre de 1982.
- STS de 14 de marzo de 1983.
- STS de 5 de mayo de 1983.
- STS de 8 de noviembre de 1983.
- STS de 26 de marzo de 1984.
- STS de 19 de diciembre de 1985.
- STS de 29 de abril de 1986.
- STS de 25 de marzo de 1988.
- STS de 8 de julio de 1988.
- STS de 4 de enero de 1989.
- STS de 25 de mayo de 1990.
- STS de 23 de octubre de 1990.
- STS de 31 de octubre de 1990.
- STS de 16 de mayo de 1991.
- STS de 14 de octubre de 1991.
- STS de 11 de noviembre de 1991.
- STS de 11 de abril de 1992.
- STS de 21 de mayo de 1992.
- STS de 6 de julio de 1992.
- STS de 16 de noviembre de 1992.
- STS de 30 de junio de 1993.
- STS de 31 de enero de 1994.
- STS de 9 de mayo de 1995.
- STS de 25 de octubre de 1996.
- STS de 7 de marzo de 1997.
- STS de 31 de diciembre de 1997.
- STS de 24 de julio de 1998.

- STS de 14 de abril de 2000.
- STS de 13 de noviembre de 2001.
- STS de 20 de febrero de 2004.
- STS de 26 de febrero de 2008.
- STS de 9 de octubre de 2008.
- STS de 3 de febrero de 2009.
- STS de 1 de abril de 2009.
- STS de 23 de junio de 2009.
- STS de 19 de febrero de 2010.
- STS de 28 de marzo de 2012.

RESUMEN

VENTA DE COSA COMÚN POR UNO DE LOS COMUNEROS SIN CONSENTIMIENTO DE LOS DEMÁS VENTA DE COSA AJENA

A propósito de la sentencia del TS, de 28 de marzo de 2012, la cuestión jurídica que analizamos es si la venta de la totalidad de la cosa común realizada por uno de los comuneros sin consentimiento de los demás es válida y eficaz. La jurisprudencia del TS en diferentes sentencias había declarado su nulidad fundándola en la carencia de objeto, ya que el contrato de compraventa está integrado no solo por la cosa, sino también por los derechos que radican sobre ella y que son objeto de transmisión; en otras ocasiones basa la nulidad en que la creencia común de comprador y vendedor de que la cosa es propia de este, determina la existencia de un error en el consentimiento y la jurisprudencia más reciente, aplica los artículos 397 y 1261 del Código Civil y considera que la disposición de la cosa común realizada por uno de los comuneros comporta una alteración en ella que requiere el consentimiento de los demás.

En esta sentencia el TS declara que la doctrina general de nulidad sufre una excepción cuando atendiendo al objeto del contrato y a la intención de los contratantes, procede aplicar la dogmática de la venta de cosa ajena y, en conse-

ABSTRACT

SALE OF JOINTLY OWNED PROPERTY BY ONE JOINT OWNER WITHOUT THE OTHERS' CONSENT SALE OF ANOTHER'S PROPERTY

The legal issue dealt with here is the same as in the Supreme Court's ruling of 28 March 2012: whether the sale of an entire item of jointly owned property by one of its joint owners without the others' consent is valid and good. Supreme Court case law, in the form of various rulings, has declared such sales void. The grounds: lack of proper object, since the sales agreement covers not only the thing, but also the transferred rights in the thing. On other occasions the grounds are that the buyer's and seller's shared belief that the thing belongs to the seller causes an error in consent. The most recent case law applies articles 397 and 1261 of the Civil Code and holds that disposal of the jointly owned thing by one of the joint owners entails an alteration of the thing that requires the consent of all the other joint owners.

In this ruling the Supreme Court declares that, while the general rule is that such sales are void, an exception is made when, in view of the object of the agreement and the intention of the parties to the agreement, it is in order to apply the dogmatics of the sale of another's property. In such cases the sale is good on the grounds of the purely

cuencia admite la validez de la misma en base al carácter puramente consensual y obligacional que tiene la compraventa en nuestro Derecho.

obligational, consensus-based nature of sales in Spanish law.

1.6. Responsabilidad civil

RESPONSABILIDAD CIVIL FARMACÉUTICA DERIVADA DE MEDICAMENTOS O PRODUCTOS SANITARIOS: EL DERECHO A LA INFORMACIÓN EN EL ÁMBITO SANITARIO Y LA OMISIÓN EN EL PROSPECTO DE LOS EFECTOS SECUNDARIOS

por

ARACELI DONADO VARA

Profesora Contratada Doctora

Departamento de Derecho Civil de la UNED

SUMARIO: I. PLANTEAMIENTO.—II. EL CAMBIANTE MARCO LEGISLATIVO DE MEDICAMENTOS Y PRODUCTOS SANITARIOS.—III. RESPONSABILIDAD CIVIL POR CONSUMO O USO DE MEDICAMENTOS O PRODUCTOS SANITARIOS Y DERECHO DEL CONSUMO: PRINCIPIOS Y FUNDAMENTOS LEGALES.—IV. EL PERJUDICADO POR EL CONSUMO O USO DE MEDICAMENTOS O PRODUCTOS SANITARIOS.—V. ALGUNOS SUPUESTOS DAÑOSOS VENTILADOS EN SEDE JUDICIAL: PRÓTESIS MAMARIAS Y MARCAPASOS DEFECTUOSOS, Y EL CASO DEL MEDICAMENTO AGREAL: 1. EL CASO AGREAL: LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 28 DE MAYO DE 2012. 2. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 6 DE JUNIO DE 2012.—V. CONCLUSIONES.—VI. BIBLIOGRAFÍA.—VII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.

I. PLANTEAMIENTO

A raíz de los recientes pronunciamientos del Tribunal Supremo en materia de daños ocasionados por la ingesta y tratamiento de ciertos medicamentos cuyos prospectos no contenían toda la información que los pacientes debieran haber conocido para tratar de un modo más satisfactorio sus dolencias y enfermedades, nos ha parecido conveniente analizar y revisar la situación sobre responsabilidad civil farmacéutica.

De este modo, en las siguientes líneas se abordará el panorama legal y jurisprudencial de la responsabilidad civil extracontractual originada por estos medicamentos. Asimismo, estudiaremos idénticas cuestiones en ciertos productos sanitarios, capaces de generar también daños en los consumidores y usuarios. Corresponde, por tanto, valorar si se trata de controversias reguladas por el Derecho del Consumo (y por tanto a la que le sería de aplicación la normativa especial recogida en el actual Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los