

derar absolutamente necesaria la descripción de los garajes como fincas nuevas, al igual que el resto de las fincas registrales.

Por lo tanto, vemos que es absolutamente necesaria esa descripción de las fincas para enajenar, transmitir o desvincularlas (como operación previa). Entonces, si no está descrita la plaza de garaje, habrá que hacerlo, y lo mínimo para llevarlo a cabo será someter esa operación a la aprobación de la Junta para que todos constaten que en la realidad es posible, y que no afecta a sus derechos; y sobre todo, porque será necesario incluir y cambiar las descripciones que aparecen en los estatutos, y para esa modificación siempre es necesario el acuerdo unánime de los copropietarios.

Por tanto, la decisión de la DGRN me parece en este punto plenamente acertada. No es posible que un individuo por sí solo asigne linderos y superficie a ese anejo sin contar con la aprobación de la Junta, cuando éstos están contenidos en el título, y se impone una modificación del mismo.

Cierto, pero, para esta modificación de los estatutos y del título constitutivo de la propiedad horizontal (descripción de las fincas-plazas de garaje) es precisa esa aprobación unánime; y, sin embargo, ¿si que puede el titular particular asignar y modificar las cuotas correspondientes, consecuencia de la desvinculación llevada a cabo, que suponen, asimismo, alteración de los estatutos y el título constitutivo, sin esa misma aprobación de la junta por unanimidad?

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

1.4. Sucesiones

NULIDAD DE TESTAMENTOS Y DE OTRAS TRANSMISIONES ÍTER VIVOS POR INCAPACIDAD DEL TESTADOR. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 9 DE OCTUBRE DE 2003.)

Ponente: Excmo. Señor don Luis Martínez-Calcerrada y Gómez.

Antecedentes.—Ante el Juzgado de Primera Instancia presentaron demanda contra una serie de personas la esposa e hija del testador, J. P. M., solicitando, por una parte, la nulidad de los testamentos otorgados por el causante, con posterioridad al año noventa, basándose en la incapacidad mental del mismo y, por otra, la validez y vigencia del testamento del año 89, peticiones que fueron aceptadas en el fallo emitido por el Juzgado. En consecuencia, el Juzgado admitió que determinados bienes pertenecían por mitad a la esposa y a la herencia yacente. Condenó a P. M. R. a devolver a la actora los bienes que poseyera en calidad de albacea testamentario. Asimismo declaró que el producto de la venta de la casa de la calle C. correspondía a la herencia yacente del citado J. P. M.

En cuanto a las costas, impuso a la actora las causadas por aquellos demandados que fueron absueltos de los pedimentos en su contra formulados. Respecto de aquellos demandados a los que afectaban pretensiones de la actora que fueron estimadas parcialmente, no se hizo expresa imposición de costas.

Apelada la sentencia dictada por el Juez de Primera Instancia fue revocada por la Audiencia Provincial en algunos aspectos que a continuación se re-

latan. Se declaró la nulidad radical e inexistencia de algunas transmisiones *inter vivos* de fincas contenidas en diversas escrituras públicas por falta de consentimiento del vendedor, condenando a S. P. M. a devolver la posesión de tales fincas a los herederos y declarándose, asimismo, la nulidad y cancelación de las inscripciones registrales correspondientes. Esta misma decisión rige para las transmisiones de fincas otorgadas por V. L., S. A., a favor, también, de S. P. M.

La solución anterior se adopta también para las transmisiones de fincas realizadas a favor de I. Q. A., así como a las realizadas a favor de P. M. R. y de su esposa A. H. G. y las que figuran a favor de I. M. A. Se declara la nulidad de estas transmisiones por falta de consentimiento del vendedor, si bien, en estos casos, además deben abonar a los herederos las cantidades que adeuden a sus respectivos bancos como consecuencia de los préstamos obtenidos con garantía hipotecaria sobre las citadas fincas, a fin de que puedan ser canceladas las hipotecas.

También hace referencia la sentencia a otros asuntos como el declarar la anulación de un contrato de opción de compra o el carácter ganancial de la que fue vivienda conyugal, entre otros.

En cuanto a las costas de la primera instancia, se imponen a los demandados cuyas pretensiones fueron rechazadas en relación a las causadas con su oposición, a la actora las causadas por aquellos demandados que fueron absueltos de los pedimentos en su contra formulados.

Recurrida en casación la sentencia de la Audiencia Provincial, el Supremo la mantiene en todo excepto en el hecho de dejar sin efecto la devolución de los frutos percibidos. Por lo que a las costas respecta considera que no procede hacer imposición de las mismas de ninguna de las instancias.

La base de la nulidad de los actos llevados a cabo por el señor J. P. M. se encuentra en su incapacidad. El Tribunal Supremo recoge el Fundamento Jurídico segundo de la Audiencia que pone de manifiesto que consta perfectamente acreditado que el señor J. P. M. tenía antecedentes psiquiátricos desde el año 78, pero a partir del accidente de su hijo —año 90— desarrolló un trastorno paranoide de la personalidad que alteraba «su esfera perceptiva con interpretaciones falsas de su entorno familiar por el que sentía una especial animadversión..., tales alteraciones no afectaban a otras esferas de la vida, donde su conducta podía ser normal o incluso *brillante* en la toma de decisiones de matiz económico».

Los acontecimientos se suceden de forma precipitada en el tiempo, año 91, imbuidos por la paranoia del odio y recelo hacia su familia, como lo demuestran los distintos testamentos otorgados y el trágico final acaecido al testador, que se suicidó tras matar a su hija menor y a dos cuñados.

Señala la sentencia del Supremo que su voluntad negocial estaba absolutamente viciada, hallándose incapacitado para prestar su consentimiento, dado su estado de locura y, por tanto, en los actos de disposición llevados a cabo la supuesta «brillantez» a la que hacía alusión el informe, «se torna en maquiavélica arma para perjudicar a su familia, a causa de la grave enfermedad que padecía».

Doctrina.—El Supremo no admite la obligación impuesta por la Audiencia de devolver los frutos percibidos por considerarla incongruente, ya que no se había pedido.

La STS de 9-2-1949, al comentar el concepto de frutos del 1.303 del Código Civil, dice que se trata de frutos líquidos, esto es, deducidos los gastos de cultivo y recolección.

La doctrina del Supremo sobre el 1.303 del Código Civil entiende que este precepto, regulador de los efectos de la nulidad, está inicialmente concebido para la compraventa, pero debe generalizarse, en cuanto sea posible, a otros tipos contractuales. En virtud del mismo los contratantes deben restituirse lo percibido por consecuencia del contrato, obligación de devolver que no nace del contrato anulado sino de la Ley que la establece en este artículo (1), por lo que opera sin necesidad de petición expresa (STS de 11-2-2003).

Las restituciones a que se refiere el artículo 1.303 sólo proceden cuando ha sido declarada la nulidad (STS de 24-2-1992). Se trata de una *restitutio in integrum*, volviendo *ex tunc* a la situación que existía antes (STS de 26-1-1999).

La finalidad de esta norma es conseguir que las partes afectadas vuelvan a tener la situación personal y patrimonial anterior al evento invalidador, evitando el enriquecimiento injusto de una de ellas a costa de la otra. Por consiguiente, cuando el contrato hubiese sido ejecutado en todo o en parte procede la reposición de las cosas al estado que tenían al tiempo de la celebración, debiendo los implicados devolverse lo que hubiesen recibido por razón del contrato, esto es, la cosa con sus frutos y el precio con sus intereses (STS de 11-2-2003), en definitiva, procede la reposición de las cosas al estado que tenían al tiempo de la celebración del negocio (STS de 22-9-1989).

COMENTARIO

Como antes se expuso, el Supremo mantiene la sentencia de la Audiencia en todo, excepto en un punto: la no procedencia de la devolución de los frutos percibidos. Acepta el alto Tribunal el argumento de que la sentencia de la Sala de instancia no ha sido congruente con la demanda, ya que las actoras solicitaban la devolución de la posesión de la finca y de las rentas percibidas y la Audiencia hace extensiva esa devolución a los frutos percibidos con lo que otorga más de lo pretendido en la demanda sin ofrecer un razonamiento que apunte esta decisión.

La sentencia no puede contener más de lo pedido por los litigantes, de lo contrario incurre en incongruencia positiva al no coincidir la pretensión procesal con lo decidido en el fallo.

No admite el Supremo, sin embargo, la alegación de incongruencia respecto al hecho de que las demandantes no hubieran solicitado la restitución de las cosas objeto del contrato. Argumenta que no acoge el motivo porque el Tribunal actúa a tenor de los artículos 1.303 y 1.304. El primero de estos preceptos estipula que cuando se declara la nulidad de una obligación, los contratantes deberán restituirse las cosas con sus frutos.

Resulta curioso, por no decir chocante, que el Supremo admita que cuando una obligación se declare nula han de restituirse las cosas que hubieren sido materia del contrato, a pesar de que las partes no lo hubieren pedido, ya que se trata de un efecto legal fijado en el 1.303 del Código Civil y, por tanto,

(1) STS de 22-11-1983. Otras sentencias del Tribunal Supremo sobre este tema: 7-10-1957, 7-1-1964, 23-10-1973 y 10-6-1952.

entiende que no hay incongruencia; sin embargo, no admite la devolución de los frutos, por incongruente, porque no se solicitaron en la demanda cuando en el mismo precepto se recoge la obligación de restituirse las cosas con sus frutos.

Tal vez haya que preguntarse si la diferencia que marca el Supremo estará entre la expresión «con sus frutos» del artículo 1.303 del Código Civil, que parece aludir a los frutos actuales, y «los frutos percibidos», expresión utilizada en el fallo citado, que parece referirse a los habidos durante el tiempo que tuvo la posesión de la cosa fructífera. De cualquier modo, hemos visto al analizar distintas sentencias del Supremo, que éste considera que la finalidad del 1.303 es conseguir que las partes afectadas vuelvan a la situación anterior al evento invalidador y evitar el enriquecimiento injusto de una parte a costa de la otra. Los frutos percibidos parece que deben quedar comprendidos dentro del ámbito del 1.303 y si se quiere renacer la situación anterior al acto nulo deberían restituirse, ya que suponen un enriquecimiento injusto para una de las partes con el consiguiente empobrecimiento para la otra.

Para encajar las soluciones divergentes ofrecidas por el Tribunal Supremo en su fallo, a saber, la restitución de los bienes y la no devolución de los frutos percibidos es necesario analizar la norma contenida en el 1.303 del Código Civil en relación con el artículo 451 del Código Civil, que permite al poseedor de buena fe hacer suyos los frutos percibidos mientras no sea interrumpida legalmente la posesión.

El alcance de la percepción de frutos por el poseedor de buena fe ha sido fijado por el Supremo en constante jurisprudencia: desde el momento en que se formaliza el pleito por la contestación a la demanda cesa la presunción de buena fe y el derecho del poseedor a hacer suyos los frutos (2), la interpelación judicial interrumpe de derecho la buena fe y la posesión (STS de 23-11-1900).

El 1.303 determina, desde el punto de vista obligacional, los efectos de la nulidad de un contrato, si bien este aspecto hay que ponerlo en relación con la situación real de orden posesorio surgida. El Tribunal Supremo, al enfrentarse a este problema en otros casos (3), ha buscado la solución en el propio Código coordinando el 1.303 con el 451.

Volviendo a la sentencia objeto de este comentario, está claro que ha seguido la línea antes expuesta, presumiendo la buena fe de las personas que detentaron las fincas, aunque las actuaciones tan turbulentas aquí relatadas pudieran arrojar alguna sombra de duda.

1

TERESA SAN SEGUNDO MANUEL

1.5. Obligaciones y contratos

INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS. ARTÍCULO 1.124 DEL CÓDIGO CIVIL EN PRÉSTAMO (REAL Y UNILATERAL) NO CABE. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 22 DE MAYO DE 2001.)

(2) STS de 17-5-1983 y otras muchas que han seguido este mismo criterio, como la de 1-2-1964, 14-6-1976, 30-5-1978...

(3) STS de 14-6-1976.