

COMENTARIO

Visto lo expuesto, hemos de concluir diciendo que contratos como el de autos han de estimarse válidos y eficaces en vía civil, sin perjuicio de las sanciones previstas en la normativa administrativa correspondiente. Además, las partes, con la creación de un nuevo documento, únicamente trataron de hacer figurar un precio de venta que permitiese obtener la calificación de Vivienda de Protección Oficial.

NULIDAD DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA. SU IMPROCEDENCIA. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 1 DE FEBRERO DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don Alfonso Villagómez Rodil.

Antecedentes.—La entidad Banco Herrero, S. A., plantea en su escrito de impugnación la cuestión previa de que procedía estimar de oficio la caducidad de la acción ejercitada por los actores del pleito, en cuanto peticionaron la nulidad de la escritura otorgada por los litigantes.

Doctrina.—La caducidad puede ser apreciada de oficio planteándose entonces la determinación del cómputo inicial *dies a quo*, conforme a las previsiones del artículo civil 1.301, y esto hace que resulte decisivo que el plazo de cuatro años que fija el mencionado artículo 1.301 no haya sido entendido por la jurisprudencia unánime como efectivo plazo de caducidad, y así lo decidió la sentencia de 27 de febrero de 1997 al declarar que el plazo de cuatro años para ejercicio de la acción de nulidad es un plazo de prescripción y no de caducidad. Además, el consentimiento prestado por la recurrente y su esposo, como partes vendedoras, está viciado de error en la esencia, es decir, en la propia naturaleza del negocio que se dice celebrado y por ello debe ser declarado nulo con los efectos del tantas veces citado artículo 1.301. La sentencia recurrida decretó que no había tenido lugar relación de compraventa de las fincas en litigio, pues se daba ausencia de causa dirigida a haber querido llevar a cabo la transmisión efectiva del dominio de dichos inmuebles. Los juzgadores de instancia rechazaron la concurrencia de vicios invalidantes del consentimiento, error o dolo por ausencia de pruebas, y esta decisión es correcta, pues la apreciación de tales vicios requiere prueba cumplida de su realidad, prueba que incumbe a la parte que los alega. El consentimiento que la recurrente y su esposo prestaron lo fue para llevar a cabo negocio de préstamo con garantía de las fincas objeto de la supuesta compraventa, y esto fue la realidad jurídico-material del negocio convenido, ya que resultó probado que los litigantes convinieron negocios coaligados, por una parte los demandados se subrogaron en la hipoteca que los actores habían contraído con el Banco Herrero, S. A., asumiendo la deuda, y por otra parte, hubo un antecedente de acuerdo verbal de préstamo.

COMENTARIO

En la presente litis no cabe confundir causa con consentimiento, éste existió en el caso que nos ocupa y ningún vicio acreditado lo invalida y menos actúa con proyección a decretarse la nulidad de la escritura de referencia,

cuando en realidad se refiere a relación obligatoria para las partes distinta de la compraventa y en la que concurrió consentimiento suficiente y eficaz, por lo que el documento público no está por completo despojado de voluntad válida a cargo de los demandantes y en cuanto a la interna en conjunción con la de los compradores demandados. La realidad negocial querida la encuadra la sentencia recurrida en la fiducia *cum creditore*, pues si bien no ha habido una transmisión material de las fincas, ya que las conservan los demandantes, sí concurrió transmisión formal, que no tenía otra finalidad que asegurar a los prestamistas esposos demandados la devolución de las cantidades que habían desembolsado. La jurisprudencia de la Sala admite esta figura jurídica, que viene a ser un préstamo reforzado, como pacto emanado de la libre voluntad de los contratantes y ha venido a declarar que actúa como *causa fiduciae* no la enajenación propiamente, sino el afianzamiento del débito contraído, con lo cual el derecho de los prestamistas se concreta a obtener la devolución de lo garantizado, pero sin que acceda a su patrimonio de modo definitivo el derecho de propiedad, por no ser ésta la finalidad perseguida, pues sólo se pretendió la garantía, sin voluntad decidida ni vinculante de comprar o vender, por eso censura el pacto omisorio para hacer suyas las fincas y declara ineficaz la compraventa que configura el contrato real del negocio fiduciario.

ASUNCIÓN DE DEUDA. CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 3 DE MARZO DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.

Antecedentes.—La entidad Caja Madrid insta un procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, contra la entidad propietaria de una finca hipotecada, la firma «Báculos de Guadalajara, S. A.», como sucesora en la titularidad de la referida finca, «Inmobiliaria Egido, S. A.», que es la que concede el crédito hipotecario. Más tarde, dentro del mismo proceso, se sustituye la persona del deudor hipotecario, en base a la certificación expedida por el Registro de la Propiedad y apareciendo en la misma la parte recurrente y cumplimentando lo dispuesto en las reglas 4.^a y 5.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, dicha parte recurrente insta la nulidad del referido procedimiento judicial sumario, ya que si se encuentran impagadas las cuotas del préstamo hipotecario es tan sólo porque la entidad actora se ha negado siempre a cobrarlas por no aceptar sus ofrecimientos de pago para adquirir con ello la posición del deudor hipotecario.

Doctrina.—Si hubo cambio en la persona del deudor demandado en el procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria es porque la persona que aparecía como titular del dominio de la finca embargada, no era la misma que la que fue demandada *ab initio*, que sí lo era en el momento de inicio del proceso. Además, se debe proclamar que el acreedor, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.205 del Código Civil ha de prestar necesariamente su consentimiento para que surja la novación negocial por sustitución del deudor por otro nuevo figura conocida doctrinalmente con la denominación de asunción de deuda. Ahora bien, para que surja tal asunción de deudas, en cuanto supone que la sustitución del primitivo deudor por otro nuevo y ajeno a la