

situación de copropiedad de la cosa; si bien el 404 da una solución para el supuesto de indivisibilidad de la cosa, a saber, una división no material sino de carácter económico, pero siempre que exista una copropiedad sobre la cosa. Precepto análogo al 1.062, referido a la partición.

En el supuesto contemplado en esta sentencia, el solar objeto de la contienda forma parte de una comunidad hereditaria y sería necesaria la partición para conferir la propiedad de los bienes, tal como dispone el artículo 1.068 del Código Civil.

TERESA SAN SEGUNDO MANUEL

1.5. Obligaciones y contratos

COMPRAVENTA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL. PRECIO SUPERIOR AL LEGAL. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 16 DE JULIO DE 2001.)

Ponente: Excmo. Señor don Antonio Romero Lorenzo.

Antecedentes.—Don Andrés Navarro, que había comprado una vivienda de Protección Oficial a URBAISA, presenta demanda contra esta entidad reclamando la devolución, tanto de la parte del precio, en lo que excedía del establecido para dicha clase de viviendas, como de lo pagado en demasía por concepto de IVA, así como la elevación a escritura pública del contrato con la correspondiente subrogación en el préstamo hipotecario que gravaba la vivienda objeto de enajenación.

Doctrina.—La sentencia recurrida afirma que lo querido por las partes fue lo estipulado en el contrato y que el segundo documento sólo se firmó a efectos administrativos, echando en olvido una pacífica doctrina jurisprudencial según la cual la autonomía de la voluntad no siempre es absoluta, encontrando límites legales en supuestos como los contratos de venta de viviendas de protección oficial, en los que no existe total libertad en cuanto a la fijación del precio se refiere e incurriendo la promotora en fraude de ley al pretender dar valor al contrato en el que se fijó un precio superior al establecido por la Administración. Además, se establece como doctrina consolidada la de que cuando las partes, en supuestos como el que es objeto de los presentes autos fijan libremente un precio superior al oficial de las viviendas de protección oficial, no cabe aplicar la nulidad del artículo 6 del Código Civil, pues tal sanción de nulidad no aparece prevista ni en el Real Decreto 2960/1976, que aprobó el texto Refundido de la legislación de viviendas de Protección Oficial, ni en el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de tales viviendas, ni en las normas reglamentarias que los desarrollan; en consecuencia, las infracciones aludidas únicamente son determinantes de sanciones administrativas y pérdida de beneficios. No siendo procedente, tampoco, sostener la nulidad parcial de la cláusula, puesto que el precio pactado fue el decisivo para el acuerdo de voluntades.

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,