

## Resumen

*La Sala estima el recurso presentado y establece que la compraventa objeto de controversia tuvo como motivo determinante, y que es la esencia de su otorgamiento, la no posibilidad de construcción en la zona en donde el solar en cuestión radicaba, como consecuencia de valores paisajísticos, y en su virtud que la causa de la compraventa convenida en las condiciones pactadas, y concretamente en el precio fijado, fue aquella circunstancia y a los expresados fines de no construcción en tal solar para mantener, y por ende no alterar, ese valor paisajístico, con la consecuencia de que el Ayuntamiento adquirente no los pudiese alterar y respetase dicha circunstancia de no posibilidad de edificar.*

## ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO .....	1
FUNDAMENTOS DE DERECHO .....	6
FALLO .....	7

## CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

COMPRAVENTA

RESOLUCIÓN

Supuestos diversos

## FICHA TÉCNICA

Procedimiento:Recurso de casación

### Legislación

Cita Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Cita Ley 29/1998 de 13 julio 1998. Jurisdicción Contencioso-Administrativa

Cita RD de 24 julio 1889. Código Civil

### Jurisprudencia

Citada en el mismo sentido sobre ACCIÓN CIVIL - CLASES DE ACCIONES - De nulidad por SAP Madrid de 23 septiembre 2004 (J2004/146723)

Citada en el mismo sentido sobre CONTRATO - NULIDAD Y ANULABILIDAD DE LOS CONTRATOS - Nulidad radical o absoluta - Concepto, CONTRATO - NULIDAD Y ANULABILIDAD DE LOS CONTRATOS - Nulidad parcial o anulabilidad - Concepto, ACCIÓN CIVIL - CLASES DE ACCIONES - De nulidad por SAP Tarragona de 5 abril 2005 (J2005/103050)

Citada en el mismo sentido sobre CONSENTIMIENTO - VICIOS DEL CONSENTIMIENTO - Dolo, CONSENTIMIENTO - VICIOS DEL CONSENTIMIENTO - Error - Supuestos diversos por SAP Valencia de 8 febrero 2005 (J2005/19886)

Citada en el mismo sentido por SAP Salamanca de 1 marzo 2005 (J2005/39090)

Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 24 abril 2008 (J2008/79410)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 19 febrero 2009 (J2009/16801)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 19 junio 2009 (J2009/225071)

Citada en el mismo sentido por SAP Valencia de 3 noviembre 2010 (J2010/338264)

Citada en el mismo sentido por SAP Valencia de 29 abril 2011 (J2011/151775)

Citada en el mismo sentido por SAP Valencia de 11 julio 2011 (J2011/207464)

Citada en el mismo sentido por SAP Málaga de 5 mayo 2011 (J2011/231966)

Citada en el mismo sentido por SAP La Coruña de 15 diciembre 2011 (J2011/298173)

Citada en el mismo sentido por SJdo. 1ª Inst. de 13 junio 2012 (J2012/150175)

Madrid, a once de julio de mil novecientos ochenta y cuatro.

En los autos de mayor cuantía seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de San Roque y en grado de apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Sevilla, por D. Juan O., mayor de edad, casado, industrial y vecino de San Roque; contra Ayuntamiento de San Roque; sobre nulidad de contratos y otros extremos; autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de casación por infracción de Ley interpuesto por el demandante, representado por el Procurador D. Jacinto Gómez Simón y dirigido por el Letrado D. Pascual Pérez Ocaña; habiendo comparecido en el presente recurso la parte demandada y recurrida, representada por el Procurador D. Enrique Brualla de Pinies y dirigido por el Letrado D. Antonio García Trevijano Garnica.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que ante el Juzgado de Primera Instancia de San D. Enrique Brualla de Pinies y dirigido por el Letrado D. Antonio García Trevijano Garnica.

SEGUNDO.- Que ante el Juzgado de Primera Instancia de San Roque por el Procurador de los Tribunales D. Enrique Muñoz Méndez, en representación de D. Juan O. se formalizó demanda exponiendo los siguientes Hechos:

Primero.- El día cinco de noviembre de mil novecientos cincuenta y uno, D. Juan O. adquirió en virtud de escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de San Roque. D. Alvaro Sánchez Sánchez un."Pedazo de tierra sito en el Cortijo del Calvario de que formó parte e inmediato al Paseo "A." de San Roque, tiene cien metros de largo por treinta de ancho, o sean, tres mil cuatrocientos metros cuadrados: linda: al Norte, en una línea de cien metros con el poyete largo del Paseo "A."; al Sur y al Este con los terrenos de la finca matriz de D<sup>a</sup> Isabel; y al Oeste con camino que conduce al matadero de la Plaza de Toros";

Segundo.- Con objeto de realizar una construcción de viviendas sobre el solar descrito en el número anterior, su propietario D. Juan O., se asocia con la "Empresa C., S.L.", el día ocho de junio de mil novecientos setenta, mediante un contrato privado por el que el propietario aporta el solar, a cambio del diez por ciento de la obra que se construya. Para legitimar a la empresa constructora, ante la Delegación Provincial de la Vivienda de Cádiz, el mismo día ocho de junio de mil novecientos setenta, las mismas partes asociadas, otorgan un contrato meramente formal, de carácter fiduciario, que deja intactas las relaciones jurídicas establecidas entre los contratantes, en virtud del contrato real de aportación del solar:

Tercero.-"Empresa C., S.L.", como empresa constructora legitimada por el documento fiduciario antes mencionado realizó los siguientes trámites:

1.- Al amparo de la orden de veinticuatro de abril de mil novecientos setenta solicitó ante la Delegación Provincial de la Vivienda de Cádiz la construcción de sesenta viviendas subvencionadas en el solar propiedad de D. Juan O., lindante con la Alameda y con una extensión superficial de dos mil cuatrocientos metros cuadrados.

2.- Ingresó los oportunos derechos obvencionales.

3.- Inició los trámites legales relativos a la Calificación Provisional y redacción del proyecto:

Cuarto.- A pesar de que al Ayuntamiento se le pedía un informe referente a la Ordenación Urbanística vigente sobre el solar, emitido por los servicios competentes de la Corporación, y a pesar de la obligatoriedad por parte del Ayuntamiento de emitir tal informe, la realidad es que este informe nunca fue emitido, y en su lugar, el Pleno del Ayuntamiento toma el acuerdo del día cinco de noviembre de mil novecientos setenta de:"Iniciar gestiones para la adquisición del solar existente junto al actual cine de verano en defensa de los valores paisajísticos que aún se pueden disfrutar desde la Alameda llegando si fuera el caso necesario a la declaración de interés público a efectos de su expropiación" Acuerdo que comunica el día doce de noviembre de mil novecientos setenta a "los efectos consiguientes", no al solicitante del informe sobre Ordenanza Urbanística, sino al propietario del solar, hoy demandante;

Quinto.- Sorprendido por la inesperada respuesta del Ayuntamiento y consciente de su situación de dependencia ante la autoridad municipal, a causa de su condición de empresario de una sala de verano para proyecciones cinematográficas, instalada, precisamente, en el solar de referencia, intentó paralizar la amenaza de expropiación que contenía la comunicación del Ayuntamiento, presentando el día veintitrés de noviembre de mil novecientos setenta un escrito en el que acredita que sobre el citado solar había suscrito un contrato de promesa de venta con la "Empresa C., S.L.", y que por tanto era a esta empresa a quien el Ayuntamiento tendría que participar el acuerdo del Pleno;

Sexto.- Al anterior escrito del hoy demandante, contesta el Ayuntamiento mediante oficio de trece de enero de mil novecientos setenta y uno, en el que comunica a D. Juan O., el acuerdo tomado por el Pleno, en su sesión del día siete de enero de mil novecientos setenta y uno. Como se deduce claramente de su contenido, el Ayuntamiento en esta nueva sesión de su Pleno ratifica el acuerdo de la sesión anterior sobre adquisición a D. Juan O. del solar de su propiedad junto al cine de verano, sin pronunciarse sobre el nuevo escrito presentado por el actor;

Séptimo.- Convencido el señor D. Juan O. de que el Ayuntamiento llevará hasta sus últimas consecuencias el acuerdo del Pleno, declarando de interés paisajístico el solar de referencia, y de que si no segunda la iniciativa de la Corporación ("iniciar gestiones para la adquisición de solar") corre el riesgo inminente de ser expropiado con un precio de tasación muy perjudicial a sus intereses, accede a la solicitud verbal que el alcalde le dirige de que presente otro escrito al Ayuntamiento ofreciéndole la venta del solar;

Octavo.- Antes el hábil escrito del señor D. Juan O., a que se refiere el número anterior, y en el que menciona expresamente como única causa de su oferta de venta la resolución del Ayuntamiento de no permitir construcción alguna en el solar por razón de defensa del paisaje, el Ayuntamiento, que no desea que aparezca en la oferta de venta ningún condicionamiento que pueda demostrar la falta de libertad en el consentimiento del oferente, toma pretexto de los propios escritos que, anteriormente, había dirigido el señor D. Juan O. a la Corporación, y se inventa una duda inexistente, para contestar con un nuevo acuerdo adoptado el día veintiuno de julio de mil novecientos setenta y uno;

Noveno.- Advertido el demandante de que si no presenta una oferta pura de venta, se llevará a cabo la expropiación del solar, incluido el terreno donde esta instalada la sala de proyecciones cinematográficas, se decide, finalmente, a pasar la oferta de venta que se le exige, pero excluyendo en ella el tramo donde está emplazado el cine de verano;

Décimo.- Al escrito anterior, el Ayuntamiento contesta mediante otro acuerdo del Pleno celebrado el día veintiuno de septiembre de mil novecientos setenta y uno y comunicado al actor el veinticinco de septiembre del mismo año. En dicho acuerdo, la Corporación por "absoluta y total unanimidad" acerca de la posibilidad de crear un patrimonio municipal del suelo,"que pese a no ser obligatorio

sería muy conveniente debido al incremento de la ciudad de San Roque", acuerda hacer una contra-oferta a D. Juan O., ofreciéndole mil pesetas por metro cuadrado salvo que estuviese dispuesto a vender también el terreno donde está ubicado el cine de verano, en cuyo caso el precio sería el de mil doscientas pesetas metro cuadrado por la totalidad;

Undécimo.- Desde la fecha de la anterior comunicación del Ayuntamiento, veinticinco de septiembre de mil novecientos setenta y uno, hasta el día veinticinco de octubre de mil novecientos setenta y cuatro en que se otorga escritura pública de compraventa del solar a favor del Ayuntamiento, transcurren tres años que no son para contarlos en esta demanda, porque el actor carece de pruebas documentales o de testigos independientes, que puedan acreditar el sinfín de presiones, amenazas, tretas, rumores, etc., que terminaron por acobardar al actor y acabar con sus ya escasas energías para oponerse a la "todo poderosa" Corporación, en un régimen legal y político que dejaba indefenso al ciudadano;

Duodécimo.- El Ayuntamiento decide adquirir el solar y así se hace constar en los antecedentes causales de la escritura de compraventa "en defensa de los valores paisajísticos que aún se pueden disfrutar desde la "Alameda Desde un punto de vista desinteresado, objetivo y formal, esta motivación del Pleno Municipal para amenazar a un ciudadano con la expropiación de su propiedad por razones de interés público, estaba fundamentada en la realidad de las posibilidades de contemplación de un bello paisaje marítimo, desde el Paseo "A.", ya que el solar de referencia, era el único espacio que permitía la contemplación del paisaje, porque así lo había decidido el Ayuntamiento y el Ministerio de la Vivienda, al permitir que se destruyeran por completo el Ministerio de la Vivienda, al permitir que se destruyeran por completo los valores paisajísticos del Paseo "A.", autorizando la construcción de dos bloques de viviendas del propio Ministerio de la Vivienda, en la misma línea del solar que es colindante;

Decimotercero.- Con independencia del hecho anterior, es manifiesto que una de las partes contratantes el Ayuntamiento, que ha concurrido al otorgamiento de una escritura pública de compraventa, desprendido de imperio, como un particular, ha violado expresamente la finalidad pactada en virtud de la cual se otorgó la escritura de compraventa. El Ayuntamiento de San Roque, primeramente, impidió que el actor pudiera construir sobre el solar de su propiedad, luego le obligó a vendérselo y, finalmente después de adquirido, construye en él un volumen mayor de edificación que el que proyectaba originariamente su legítimo propietario, hoy actor;

Decimocuarto.- El actor en escrito de fecha cinco de octubre de mil novecientos setenta y ocho interpuso ante el Ilustrísimo Ayuntamiento de San Roque reclamación previa al ejercicio de la acción civil sobre la nulidad del contrato de venta celebrado con el Ayuntamiento el día veinticinco de octubre de mil novecientos setenta y cuatro. Ese escrito fue presentado ante el Registro General de Entrada de la Corporación el día nueve de octubre de mil novecientos setenta y ocho y han transcurrido dos meses sin que haya habido resolución alguna sobre el mismo. Alega los fundamentos de derecho que creyó oportuno y terminó suplicando se dictase sentencia por la que:

1.- Se declare la nulidad del contrato de compraventa de veinticinco de octubre de mil novecientos setenta y cuatro, por el vicio o vicios que lo invalidan.

2.- Se declaren las consecuencias jurídicas de la nulidad en virtud del vicio, o vicios, estimado:

3.- Subsidiariamente, se declare la resolución del contrato de veintitrés de octubre de mil novecientos setenta Y cuatro por incumplimiento de la obligación que incumbe al comprador.

4.- Se condene al Ayuntamiento de San Roque a la indemnización de los daños y perjuicios causados al demandante.

5.- Se condene a la parte demandada al pago de las costas de este procedimiento, como consecuencia de su notoria manifiesta mala fe.

TERCERO.- Por el Procurador D. José María Aldana Almagro, en representación del demandado, Ayuntamiento de San Roque, se contestó la demanda exponiendo a su vez los siguientes Hechos:

Primero.- Quieren ante todo elevar de entrada su respetuosa pero enérgica protesta sobre la forma y modo como se formula la demanda haciendo imputaciones de actuaciones fraudulentas y dolosas a una Corporación Municipal cuando lo único que ésta ha realizado es actuar dentro de sus competencias, con el procedimiento legalmente establecido, y en defensa de los intereses vecinales como le exige la Ley;

Segundo.- Presenta la demanda dos contratos celebrados con la "Empresa C., S.L.", en los cuales parece ser que se aporta el solar a cambio del diez por ciento de la obra que se construya y que al mismo tiempo para legitimar a la empresa constructora ante la Delegación Provincial de la Vivienda en Cádiz, otorgan otro contrato con carácter fiduciario. pero que dejan intactas las relaciones jurídicas establecidas entre los contratantes. Estos documentos han sido liquidados en Hacienda después de presentada la demanda y se han incorporado a ella entonces. Son documentos en los cuales, ni afirman ni niegan, pero sí tienen importancia para esta Entidad Municipal porque desde ahora los protagonistas de cuanto sucedió posteriormente van a ser, o bien D. Juan O. o "Empresa C., S.L.". repartiéndose los papeles según interese en un caso o en otro Y verán como es el propio demandante el que unas veces actúa en nombre propio y otras dice que el solar no le pertenece;

Tercero.- Niegan el hecho tercero tal y como se formula por la contraparte puesto que es inexacto. El día catorce de octubre de mil novecientos setenta tiene entrada oficial en el Registro General del Ayuntamiento de San Roque una instancia de "Empresa C, S.L.", a través de D. Eusebio, en la que solicita "que por los Servicios competentes se emita informe sobre la Ordenanza Urbanística vigente sobre ese solar a fin de redactar el proyecto en consonancia";

Cuarto.- Con absoluta independencia de lo anterior y puesto que tan sólo se trataba de una información urbanística prevista en la legislación de este Orden, el Pleno Municipal en resolución de cinco de noviembre de mil novecientos setenta adopta un acuerdo que se acompaña como documento cuatro y que es una fotocopia legitimada del libro de actas donde puede comprobarse todo lo que en dicha sesión se discutió;

Quinto.- D. Juan O. por primera vez comunica al Ayuntamiento que ha celebrado un contrato con "Empresa C." de promesa de venta. Como documento número cinco se acompaña la instancia con Registro de Entrada y fotocopia de ambos contratos. Niegan la afirmación del actor de que se sorprendió ante la inesperada respuesta del Ayuntamiento y que intentó paralizar la amenaza de la expropiación. La fecha es de veinticinco de noviembre de mil novecientos setenta;

Sexto.- El Ayuntamiento puntualmente toma nota de la instancia del actor y adopta el Acuerdo de siete de enero de mil novecientos setenta y uno, quedando enterado del referido escrito, pero no hace ningún, pronunciamiento sobre el mismo, ya que, se estaba próximo a la posesión de una nueva Corporación que será en definitiva, la que habrá de decidir sobre el asunto;

Séptimo.- Este hecho de la demanda es ciertamente pintoresco y no comprenden como puede colocarse en un escrito forense. Según él, el señor D. Juan O. convencido de que el Ayuntamiento llevará a cabo la expropiación forzosa, se pliega en sus deseos, accede a la solicitud verbal del Alcalde y encontrándose en unas condiciones de falta de libertad en su consentimiento y de temor referencial ante la Autoridad municipal, reitera su oferta por escrito;

Octavo.- La demanda se autoalaba al calificar su escrito como hábil, no saben si esta palabra es la adecuada, lo que si dicen es que resultó sorprendente, porque había una oferta anterior de "Empresa C., S.L.", se hablaba de permuta y ahora aparece el actor con una nueva oferta; esto no es habilidad, sino desfachatez palmaria;

Noveno.- El día veintinueve de julio de mil novecientos setenta y uno D. Juan O. formula oferta de venta del solar, oferta en firme y lo hace en cumplimiento de Acuerdo del Pleno de veintiuno de julio del mismo año. Es importante hacer esta matización, porque en la Escritura de Venta se incluirá una cláusula distinta ya que hace derivar su oferta del Acuerdo de cinco de noviembre de mil novecientos setenta, cuando en realidad en la instancia que mencionan hace referencia a la de veintiuno de julio de mil novecientos setenta y uno, tampoco este acuerdo por supuesto comporta amenazas ni intimidaciones;

Décimo.- El Ayuntamiento adopta un Acuerdo de veintiuno de septiembre de mil novecientos setenta y uno que cita y que dice no presentar cualquier género de intimidación o contrato leonino;

Undécimo.- El relato de este hecho, es absolutamente intolerable en una demanda judicial, en la que se imputan acciones fraudulentas y dolosas. El actor desconocía por lo visto, aunque les cuesta creerlo, que existían Tribunales independientes y recursos legales pero por lo visto no quiso, no pudo, o no supo recurrir a tiempo y esperó mejor momento. Todo ello no puede ser aceptable en términos de derecho. El Municipio no es una Corporación todopoderosa, está muy limitada a su actuación puesto que vive controlado por el Estado a través de sus órganos centrales y provinciales, pero sí es una entidad que debe atender los fines de interés público con medios muchas veces más coactivos, pero necesarios, para plegar la voluntad particular. Ocurre sin embargo, que en este caso que ocupa, el Ayuntamiento, en lugar de acudir a la coacción de la expropiación forzosa, acudió a la compraventa de un terreno pagando un precio excesivo, como veremos, a un propietario que no trató más que de confundirlo colocándose él o un testaferro para crear el confusionismo que le diese una mayor ventaja en su precio. La escritura de compraventa acompañada por la demanda hace referencia al Acuerdo inicial de cinco de noviembre de mil novecientos setenta, pero ya se ha visto que ha habido otros muchos de los cuales hay que partir porque no se trata de una actuación derivada de aquél, sino que la escritura ha tenido como antecedente todo un largo procedimiento administrativo de ofertas, contraofertas, etc.;

Duodécimo.- A partir de aquí, la demanda ya no hace más que menciones irrelevantes, relativas unas al incumplimiento contractual que denuncia y otras a la reclamación previa del actor para entrar en los fundamentos de derecho. Por nuestra parte aún queda mucho que explicar de la actuación del actor;

Decimotercero.- D. Juan O. recibió el dieciocho de septiembre de mil novecientos setenta y dos la cantidad de un millón ciento ochenta y tres mil doscientas pesetas como pago de la primera anualidad de la compraventa. Con fecha trece de octubre de mil novecientos setenta y tres recibió la cantidad de setecientas mil pesetas y con fecha treinta y uno de diciembre de mil novecientos setenta y tres la cantidad restante de cuatrocientas ochenta y tres mil doscientas pesetas con lo cual quedaba el contrato totalmente consumado por su parte;

Decimocuarto.- Ciertamente no merecen demasiada atención los espaciosos argumentos de la demanda en estos últimos hechos cuando achaca al Ayuntamiento de San Roque falta de interés paisajístico y el incumplimiento contractual. Ni una cosa ni otra es cierta;

Decimoquinto.- El actor hace mucho hincapié en que ha habido un cambio entre el interés público paisajístico y la creación de un Patrimonio Municipal del Suelo y de ello saca la conclusión de que el Ayuntamiento de San Roque no tiene interés por la defensa del paisaje;

Decimosexto.- A partir del momento de la consumación del contrato que lo fue en mil novecientos setenta y tres, el Ayuntamiento ha seguido las siguientes actuaciones por imperativo legal:

- 1.- Un expediente ante el "Banco C." para financiación de obras de la ampliación de la Alameda y construcción de un cine teatro.
- 2.- Acuerdo municipal de dieciséis de mayo de mil novecientos setenta y cinco sobre promoción municipal del cine teatro y su posible ubicación.
- 3.- Acuerdo de siete de junio de mil novecientos setenta y cinco aprobando las bases a las que deberán ajustarse las ideas y anteproyectos de ordenación de la Alameda y la construcción del cine teatro.
- 4.- Acuerdo de dos de octubre de mil novecientos setenta y cinco sobre selección de la idea presentada por los Arquitectos señores D. Gerardo y D. Brian y.

5.- Acuerdo de dieciocho de diciembre de mil novecientos setenta y cinco que aprueba el anteproyecto de cambio de ubicación del Cine-Teatro. Todos estos antecedentes obran en la Corporación municipal y están a disposición del Juzgado para hacerlos valer si fuesen contradichos;

Decimoséptimo.- También se ha seguido un expediente de Actividades molesta incoado el diecinueve de septiembre de mil novecientos setenta y siete donde constan la resolución del Gobierno Civil de siete de enero de mil novecientos setenta y siete en relación con la policía de espectáculos y acuerdo de la comisión Provincial de Cádiz en relación con el mismo. Igualmente se ha seguido expediente de subasta que incluye acuerdo de adjudicación definitiva, carta de pago del contratista, pliego de condiciones y poder de representación de "Empresa A., S.A.", que resultó adjudicataria de las obras relativas a la primera fase. La escritura se otorgó el treinta de junio de mil novecientos setenta y siete ante el Notario de San Roque, D. Antonio;

Decimoctavo.- En los expedientes mencionados, cuantas veces se publicaron anuncios para información pública y reclamaciones el actor no hizo uso de sus posibles derechos.

Decimonoveno.- Lo que pretende el actor con su temeraria demanda es obtener un enriquecimiento injusto achacando al Ayuntamiento de San Roque actuaciones fraudulentas y dolosas con la única finalidad expuesta en su petición. No se olvide que cuando se presenta la reclamación previa, las obras ejecutadas ascienden ya a un valor muy superior a los treinta Y cinco millones de pesetas, aparte de haberse solicitado un préstamo de dieciocho millones de pesetas, para seguir con la tercera fase;

Vigésimo.- Los documentos aportados a este escrito de contestación a la demanda lo han sido por fotocopias autenticadas y legitimadas por el Secretario de la Corporación y el Alcalde. No obstante ello, se remiten a los archivos municipales donde obran originales los que ahora se presentan en copia legitimada, afirmación que se hace a los efectos legales pertinentes. Alega los fundamentos de derecho que creyó oportuno y terminó suplicando se dictara sentencia estimando las excepciones planteadas sin entrar en el fondo, o bien entrando en el mismo, desestime las pretensiones formuladas, con expresa imposición de costas al actor. Y formulando tras aquellos las siguientes excepciones con carácter de perentorias.

CUARTO.- Excepciones perentorias: Uno. Incumplimiento de lo dispuesto en el artículo treinta y ocho, dos, de la Ley Hipotecaria. El artículo treinta y ocho mencionado dice lo siguiente en su párrafo segundo: "como consecuencia de lo dispuesto anteriormente no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a terceros". Dos. Incompetencia por razón de la materia amparada en los artículos cincuenta y uno de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 y dos de la Ley de la jurisdicción contencioso administrativa EDL 1998/44323 de veintisiete de diciembre de mil novecientos cincuenta y seis. Tres. Suponiendo que las dos excepciones anteriores no prosperen, resulta clara la existencia de la prescripción extintiva, por lo que se refiere a la pretensión de nulidad esgrimida. Fondo de la pretensión. Para el improbable caso de que haya que examinar las pretensiones, éstas son dos: de nulidad y de resolución contractual con carácter subsidiario. La nulidad postula el demandante por todos los vicios de consentimiento recogidos en la Ley: intimidación, dolo, error; la resolución por incumplimiento de la condición o modo incorporada a la causa del contrato.

QUINTO.- Que evacuados los trámites de Réplica y Dúplica y acordado el recibimiento del juicio a prueba, previa celebración de vista con asistencia de los Letrados de las partes, por el Juzgado se dictó sentencia. Con fecha de dieciocho de febrero de mil novecientos ochenta, y por el Juez de Primera Instancia de San Roque, se dictó sentencia desestimando las excepciones perentorias de falta previa y conjunta con la acción contradictoria del dominio del inmueble con la de nulidad y cancelación de la inscripción correspondiente y así mismo la de incompetencia por razón de la materia, y estima la excepción formulada por el Ayuntamiento de San Roque, de prescripción de la acción de nulidad de contrato ejercitada por la parte actora, D. Juan O., representado por el Procurador D. Enrique y en su consecuencia y por dicha causa, sin entrar en el conocimiento del fondo del asunto, desestimar la demanda formulada por éste, contra el Ayuntamiento al que se absuelve en esta instancia de los pedimentos de contrario, y todo ello sin hacer expresa condena en costas, respecto a las causadas en esta instancia y con cancelación de la anotación preventiva de la demanda llevada a cabo en el Registro de la Propiedad de San Roque.

SEXTO.- Que contra la preinserta sentencia se interpuso, por la representación del demandante, D. Juan O., recurso de apelación, admitido en ambos efectos y, elevados los autos a la Sala Primera de diligencias para mejor proveer, y tras la celebración vista con asistencia de los Letrados de ambas partes, por la Sala expresada, se dictó sentencia con fecha tres de octubre de mil novecientos ochenta y uno, rechazando las impugnaciones de ambas partes litigantes, confirmando en lo concordante y revocando en lo dispar la sentencia dictada con fecha dieciocho de febrero de mil novecientos ochenta por el Juzgado, desestimando las excepciones de incompetencia jurisdiccional y de incumplimiento del artículo treinta y ocho dos de la Ley Hipotecaria, y desestimando asimismo la demanda promovida, absuelve de dicha demanda y no hace especial condena en costa en ninguno de ambos grados jurisdiccionales.

SEPTIMO.- Que a su vez, por el demandante-apelante D. Juan O., se preparó el presente recurso de casación contra la preinserta Sentencia de la Sala de lo Civil de la Audiencia de Sevilla, y, previos emplazamientos se han elevado los autos a esta Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, ante la que se ha personado en representación de mencionado recurrente, el Procurador D. Jacinto Gómez Simón, por medio de escrito en el que se articulan los siguientes Motivos:

Primero.- Error de hecho en la apreciación de la prueba según resulta de documento auténtico que demuestra la equivocación evidente del Juzgador. Este motivo se ampara en el número siete del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 .

Segundo.- Error de derecho en la apreciación de la prueba que viola, por no aplicación, el artículo mil doscientos dieciocho del Código Civil EDL 1889/1 . Este motivo se ampara en el número siete del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 .

Tercero.- Infracción de Ley, en el fallo recurrido por aplicación indebida del artículo mil doscientos noventa y nueve del Código Civil EDL 1889/1 . Este motivo se ampara en el número primero del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 .

Cuarto.- Infracción de Ley y de Doctrina Legal, en el fallo recurrido con violación por no aplicación del artículo mil doscientos ochenta y uno del Código Civil EDL 1889/1 , en relación con el mil ciento veinticuatro y la doctrina contenida en las sentencias del tribunal supremo de dieciséis de febrero de mil novecientos treinta y cinco, treinta de junio de mil novecientos cuarenta y ocho, treinta y uno de octubre de mil novecientos cincuenta y uno, diecisiete de marzo de mil novecientos cincuenta y seis, veintitrés de noviembre de mil novecientos sesenta y uno, veintisiete de febrero de mil novecientos sesenta y cuatro, veinte de enero de mil novecientos sesenta y cinco, siete de julio de mil novecientos setenta y ocho y treinta de diciembre de mil novecientos setenta y ocho, entre otras. Este motivo se ampara en el número primero del artículo mil seiscientos noventa y dos de Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 .

Quinto.- Infracción de Ley en el fallo recurrido, con violación por no aplicación del artículo mil doscientos ochenta y dos, en relación con los artículos mil cuatrocientos sesenta y dos y mil doscientos sesenta y cinco, mil doscientos sesenta y seis y mil trescientos del Código Civil EDL 1889/1 . Este motivo se ampara en el número primero del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 .

Sexto.- Infracción de Ley, en el fallo recurrido, por aplicación indebida del artículo veinticuatro de la Ley de expropiación forzosa de dieciséis de diciembre de mil novecientos cincuenta y cuatro. Este motivo se ampara en el número primero del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 .

VISTO: Siendo Ponente el Magistrado señor D. Antonio Fernández Rodríguez.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Que procede estimar el primero de los motivos en que se apoya el recurso de casación de que se trata, fundamentado, al amparo del número séptimo del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , en error de hecho en la apreciación de la prueba, que el recurrente D. Juan O. establece en el contenido de la escritura pública de fecha veinticinco de octubre de mil novecientos setenta y cuatro, otorgada ante el Notario D. Antonio, que contiene el contrato de compraventa concertada con el Ayuntamiento de San Roque cuya resolución se insta, con carácter subsidiario a la de nulidad, a medio de las correspondientes pretensiones formuladas en la súplica del escrito de demanda inicial, porque reflejado expresamente en dicha escritura como antecedentes cuarto, quinto y séptimo, determinantes de su otorgamiento que "el demandante-vendedor ahora recurrente, D. Juan O., en el año mil novecientos setenta, proyectó construir un edificio sobre la finca matriz descrita en el antecedente segundo - que es de la que se segregó la que es objeto de controversia en la litis de que este recurso dimana, cuyo proyecto no se pudo llevar a cabo por no habersele concedido por el Ilustre Ayuntamiento de esta ciudad, referirse al de San Roque demandado y ahora recurrido -, las oportunas autorizaciones, habiendo recibido el señor D. Juan O. García, en dicho año mil novecientos setenta, oficio del mencionado Ayuntamiento Pleno, el día cinco de noviembre del corriente año - aludirse al mil novecientos setenta -, entre otros, se adoptó el siguiente acuerdo.

Tercero.- Iniciar gestiones para la adquisición del solar existente junto al actual cine de verano en defensa de los valores paisajísticos que aún se pueden disfrutar desde la Alameda llegando si fuese el caso necesario a la declaración de interés público a efectos de su expropiación", lo que condujo a que la referida corporación "en acuerdos adoptados por el Pleno Municipal en las sesiones celebradas el día veintiuno de octubre de mil novecientos setenta y uno y diez de noviembre de mil novecientos setenta y dos, se acordó comprar a D. Juan O. el solar que ha descrito en el antecedente primero - se contrae el cuestionado- al precio de mil doscientas pesetas por metro cuadrado", y a que "el señor D. Juan O. accediendo al acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento del día cinco de noviembre de mil novecientos setenta, que ha quedado transcrito anteriormente y con los fines que en el mismo se indican, ha accedido a la venta de la finca descrita en el antecedente primero "claramente está poniendo de manifiesto, con la absoluta claridad y precisión requerida a efectos de autenticidad en casación, que la compraventa objeto de controversia tuvo como motivo determinante, y que es la esencia de su otorgamiento, la no posibilidad de construcción en la zona en donde el solar en cuestión radicaba, como consecuencia de valores paisajísticos, y en su virtud que la causa de la compraventa convenida en las condiciones pactadas, y concretamente en el precio fijado, fue aquella circunstancia y a los expresados fines de no construcción en tal solar para mantener, y por ende no alterar, ese valor paisajístico, con la consecuencia de que el Ayuntamiento adquirente no los pudiese alterar y respetase dicha circunstancia de no posibilidad de edificar.

SEGUNDO.- Que a igual solución estimatoria es de llegar en cuanto al motivo segundo, que como el anterior ampara el precitado recurrente en el número séptimo del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , y error de derecho en la apreciación de la prueba, por violación, a causa de no aplicación, del artículo mil doscientos dieciocho del Código Civil EDL 1889/1 , dado que los aspectos expositivos consignados en los antecedentes cuarto, quinto y séptimo de la escritura de compraventa de veinticinco de octubre de mil novecientos setenta y cuatro, que vienen detallados en el precedente Considerando, al figurar constatado notarialmente hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motivó su otorgamiento y contra los contratantes y sus causahabientes en cuanto a las declaraciones que en ellos hubiesen hecho los primeros, lo que tanto quiere decir los motivos y fines de no construcción a que se deja hecho mención en el precedente Considerando.

TERCERO.- Que los aspectos fácticos a que se alude en el primero de los Considerandos de esta resolución, y por modo principal los fines motivadores del mencionado contrato de compraventa, reconocidos tanto en dicho primer Considerando como en el segundo, conducen a la acogida del motivo tercero, que el tan aludido recurrente D. Juan O. basa amparado en el número primero del artículo mil seiscientos noventa y dos de la repetida Ley de Trámites civil, en aplicación indebida del artículo mil doscientos noventa y nueve del Código Civil EDL 1889/1 , puesto que ejercitaba a medio de la relacionada demanda inicial rectora del juicio originador de este recurso no una acción de rescisión que ni se invoca, ni se establecen aspectos de hecho ni de derecho que la amparen, sino una acción ejercitada por vía principal de nulidad por alegada intimidación, dolo y error respecto al meritado contrato de veinticinco de octubre de mil novecientos setenta y cuatro; y otra de índole subsidiaria de resolución por incumplimiento de obligación moral - no edificabilidad - que incumbe al comprador, incide la sentencia recurrida en la aplicación indebida del citado artículo mil doscientos noventa y nueve del Código Civil EDL 1889/1 , cual aduce el recurrente, en cuanto en dicha resolución impugnada se aplica el plazo de cuatro años fijado en aquel precepto, pues que el mismo viene señalado para la acción rescisoria, que no es la planteada en el debate jurídico de que se trata, pero no para la impropiamente denominada de nulidad - concretamente de anulabilidad -, por pretendidos vicios de intimidación, dolo o error, que aunque también por el mismo período de cuatro años se rige por la normativa del artículo mil trescientos uno y siguientes del Código Civil EDL 1889/1 , ni para las resolutorias, cuyo plazo de ejercicio, por su consideración de acción genérica personal es la de quince años, que previene el artículo mil novecientos sesenta y cuatro del Código Civil EDL 1889/1 y tiene reconocido esta Sala en sentencias, entre otras, de catorce de octubre de mil novecientos catorce y veinticuatro de septiembre de mil novecientos treinta.

CUARTO.- Que la indicada apreciación fáctica contenida en el primero de los Considerandos de esta resolución, y singularmente la apreciación en él de que el relacionado contrato objeto de controversia tuvo como esencial motivo la no posibilidad de edificar en el solar a que dicho contrato afecta, constatado en escritura pública de veinticinco de octubre de mil novecientos setenta y cuatro, con finalidad de conservación paisajística, que indudablemente vincula al comprador, produce la estimación del motivo cuarto, que, con amparo en el número primero del artículo mil seiscientos noventa y dos de la citada Ley de Trámites Civil, se fundamenta en violación, por no aplicación, del artículo mil doscientos ochenta y uno del Código Civil EDL 1889/1 , en relación con el mil ciento veinticuatro y doctrina legal que se cita, dado que precisamente esa no posibilidad de edificabilidad fue la determinante de que el vendedor accediese a la venta realizada significando un básico y esencial móvil incorporado por las partes a la común declaración inspiradora del negocio, o sea, lo que la reciente doctrina denomina el motivo causalizado, generador de una obligación negativa que al ser desvirtuada a por la Corporación municipal compradora demandada y ahora recurrida, el Ayuntamiento de San Roque, que edificó en el indicado solar vendido, no respetando en consecuencia la prevista defensa de los valores paisajísticos, crea una situación de incumplimiento por parte de aquella Corporación compradora que lleva a la solución resolutoria instada, al amparo del artículo mil ciento veinticuatro del Código Civil EDL 1889/1 , por el vendedor demandante D. Juan O., ahora recurrente, por vulneración de la causa impulsiva y determinante, condición motriz de la base que se asentaba con trascendencia causal de supeditación de la existencia del contrato a una finalidad especial, ofreciendo así al convenio de una causa adicional impulsiva y determinante de la relación jurídica establecida, al lado de la causa típica de compraventa (sentencias, entre otras, de dieciséis de febrero de mil novecientos treinta y cinco, treinta de junio de mil novecientos cuarenta y ocho, treinta y uno de octubre de mil novecientos cincuenta y uno, diecisiete de marzo de mil novecientos cincuenta y seis, veintiuno de febrero de mil novecientos sesenta y cuatro y siete de julio y treinta de diciembre de mil novecientos setenta y ocho).

QUINTO.- Que en trance de pronunciarse sobre los motivos quinto y sexto, fundamentados, ambos al amparo del tantas veces mencionado número primero del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley Rituaria Civil, y respectivamente en violación, por no aplicación, del artículo mil doscientos ochenta y dos, en relación con los artículos mil cuatrocientos sesenta y dos, mil doscientos sesenta y cinco y mil trescientos del Código Civil EDL 1889/1 y aplicación indebida del artículo veinticuatro de la Ley de Expropiación Forzosa de dieciséis de diciembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, es de tener en cuenta que aunque ciertamente el cómputo para el posible ejercicio de la acción de nulidad de contrato de compraventa, con más precisión por anulabilidad, pretendida por intimidación, dolo o error, se produce a partir de la consumación del contrato, o sea, hasta la realización de todas las obligaciones (sentencias, entre otras, de veinticuatro de junio de mil ochocientos noventa y siete y veinte de febrero de mil novecientos veintiocho), y el artículo veinticuatro de la Ley de Expropiación forzosa de dieciséis de diciembre de mil novecientos cincuenta y cuatro únicamente es de aplicación en el caso de expropiación con expediente efectivamente practicada, es lo cierto que, en todo caso, el estarse en el caso no de nulidad, o con más precisión de anulabilidad, del examinado contrato de compraventa, sino de resolución a causa de incumplimiento por el comprador de la finalidad a que dicho contrato respondía a consecuencia del motivo esencial, impulsivo y determinante para llevarlo a efecto, se hace innecesario el examen de los expresados motivos quinto y sexto, toda vez que cualquiera que fuere la solución que ello mereciere en nada afectaría ni alteraría a la solución de resolución contractual solicitada por razón de incumplimiento.

SEXTO.- Que, por lo expuesto, y por estimación de los motivos primero, segundo, tercero y cuarto, procede declarar haber lugar al recurso, casando en consecuencia la sentencia recurrida, con devolución al recurrente del depósito constituido, y sin hacer especial pronunciamiento sobre costas causadas en dicho recurso, y dictándose acto contiguo y por separado, la sentencia que corresponda sobre los aspectos del pleito respecto de los cuales ha recaído la casación; todo ello a tenor de lo normado en el artículo mil setecientos cuarenta y cinco de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 de octubre de mil novecientos ochenta y uno, por la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Sevilla en el juicio de que este recurso dimana, formulado por D. Juan O., se ha cometido la infracción de Ley y de doctrina a que se contraen los motivos primero, segundo, tercero

## FALLO

Que estimando que en la sentencia dictada, con fecha tres de octubre de mil novecientos ochenta y uno, por la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Sevilla en el juicio de que este recurso dimana, formulado por D. Juan O., se ha cometido la infracción

de Ley y de doctrina a que se contraen los motivos primero, segundo, tercero Y cuarto, que son acogidos, declaramos haber lugar a él y en consecuencia casamos dicha sentencia, con devolución al citado recurrente del depósito constituido, y sin hacer especial declaración en cuanto a las costas causadas en dicho recurso; y líbrese al Presidente de la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos originales y rollo de Sala que remitió.

ASI por esta nuestra Sentencia, que se publicará en el Boletín Oficial del Estado e insertará en la COLECCION LEGISLATIVA, pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. José Beltrán de Heredia y Castaño. - Antonio Fernández Rodríguez.- Jaime Santos Briz Cecilio Serena Velloso.- Mariano Fernandez Martín-Granizo. Rubricados.

Publicación: Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Excmo. Sr. D. Antonio Fernández Rodríguez, Magistrado de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo y Ponente que lo ha sido de estos autos, estando celebrando audiencia pública, la misma en el día de su fecha de que como Secretario, certifico. Rubricado.

Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 28079110011984100525