

## EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO. VALIDEZ DEL ACUERDO DE EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO. TEORÍA DEL MUTUO DISENSO

Matrimonio divorciado mediante convenio regulador, en cuyo acuerdo no acordaron nada sobre el reparto de bienes. Realizan un acuerdo de extinción del condominio y ahora discuten la validez o no de dicho acuerdo.

**De hecho el divorcio aprobó las medidas o acuerdos exclusivamente limitado a las cuestiones personales y relativas a las hijas comunes sin incluir ningún acuerdo patrimonial.**"

"Los incumplimientos que se aducen, son mayoritariamente del demandado, quien

- ni pagó el anticipo
- ni convocó a la demandante a la escrituración para la adjudicación de las propiedades
- ni por supuesto pagó lo comprometido por dicha adjudicación, correspondiéndole a él por acuerdo dicha iniciativa."

"De otro lado, la **demandante está amparada para su parte de incumplimiento por el incumplimiento previo del demandado** conforme a la doctrina conocida sobre los acuerdos sinalagmáticos establecida en el artículo 1124 CC.

No **existe pues prueba de voluntad de la demandante** de dejar sin efecto el convenio regulador litigioso, otra cosa es de exigir el cumplimiento del demandado de su parte, lo que no es lo mismo

**Sentencia Audiencia provincial de Valladolid 9 de marzo 2022. Número Sentencia: 51/2022. Número Recurso: 612/2021. Numroj: SAP VA 407/2022. Ponente: [Emma Galcerán Solsona](#) Juzgado procedencia: JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 15 de VALLADOLID. Procedimiento de origen: ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000565 /2020**

**Cabecera:** Divorcio. Propiedad horizontal. Disolución de comunidad de bienes

La sentencia de primera instancia estimó íntegramente la demanda interpuesta, declarando " la validez del acuerdo de disolución, liquidación y adjudicación del condominio existente, firmado el 30/12/2019 condenando al demandado a estar y pasar por lo pactado, a la **liquidación del condominio** conforme a lo pactado, con las adjudicaciones de bienes reseñadas, al pago a la actora de la cantidad de 85999 euros, previa entrega de los abrigos respecto de la cantidad de 1000 euros, condenando al demandado a realizar las gestiones necesarias ante los organismos competentes para realizar los cambios de titularidad de los bienes adjudicados ", acordando al propio tiempo, la desestimación de la reconvencción, en la que se solicitaba la resolución por mutuo disenso del convenio de 30/12/2019 antes mencionado, declarando el cese del

proindiviso existente entre las partes sobre las propiedades de los inmuebles, con peticiones acerca de la forma de llevar a cabo la división y condena al pago de cantidad.

PROCESAL: Reconvenion. Falta de legitimacion activa

**Jurisdicción:** Civil

**Ponente:** [Emma Galcerán Solsona](#)

**Origen:** Audiencia Provincial de Valladolid

**Fecha:** 09/03/2022

**Tipo resolución:** Sentencia

**Sección:** Primera

**Número Sentencia:** 51/2022

**Número Recurso:** 612/2021

**Numroj:** SAP VA 407/2022

**Ecli:** ES:APVA:2022:407

## **ENCABEZAMIENTO:**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1

VALLADOLID

SENTENCIA: 00051/2022

Modelo: N10250

C.ANGUSTIAS 21

Teléfono: 983.413486 Fax: 983413482/983458513

Correo electrónico:

Equipo/usuario: MGG

N.I.G. 47186 42 1 2020 0008688

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000612 /2021

Juzgado de procedencia: JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 15 de VALLADOLID

Procedimiento de origen: ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000565 /2020

Recurrente: Juan Luis

Procurador: CRISTOBAL PARDO TORON

Abogado: CARLOS MARTIN SORIA

Recurrido: Violeta

Procurador: CESAR ALONSO ZAMORANO

Abogado: CARLOS REDONDO DIEZ

S E N T E N C I A núm. 51/2022

Ilmo. Sr. Presidente: D. FRANCISCO JAVIER CARRANZA CANTERA

Ilmos. Sres. Magistrados:

D. FRANCISCO SALINERO ROMÁN

D<sup>a</sup> EMMA GALCERAN SOLSONA

En VALLADOLID, a nueve de marzo de dos mil veintidós.

VISTOS por esta Sección Primera de la Ilma. Audiencia Provincial de Valladolid, en grado de apelación, los autos

de procedimiento ordinario núm. 565/20 del Juzgado de Primera Instancia núm. 15 de Valladolid, seguido entre

partes, de una como DEMANDANTE-APELADA D<sup>a</sup> Violeta , representada por el Procurador D. CESAR ALONSO

ZAMORANO y defendida por el letrado D. CARLOS REDONDO DIEZ; y de otra como DEMANDADO- APELANTE D.

Juan Luis representado por el Procurador D. CRISTOBAL PARDO TORON y defendida por el letrado D. CARLOS

MARTIN SORIA; sobre EXTINCION, DIVISION Y LIQUIDACION DE COSA COMUN.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO:**

PRIMERO.- Se aceptan los antecedentes de hecho de la resolución recurrida.

SEGUNDO.- Seguido el litigio en cuestión por sus trámites legales ante el Juzgado de Primera Instancia de referencia, con fecha 1.9.21, se dictó sentencia cuyo fallo dice así:

"A) Que estimo íntegramente la demanda formulada por DOÑA Violeta contra DON Juan Luis , y en consecuencia:

1º) Declaro la validez del acuerdo de disolución, liquidación y adjudicación del condominio existente entre Dª Violeta y D. Juan Luis firmado el 30.12.2019, que se aporta como doc.6.

2º) Condeno al demandado D. Juan Luis :

2.1) A estar y pasar por lo pactado,

2.2) A la liquidación del condominio conforme a lo pactado, con las adjudicaciones de bienes reseñadas.

2.3) Al pago a la demandante de la cantidad de OCHENTA Y CINCO MIL EUROS CON NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS (85.999 €), previa entrega de los abrigos respecto de la cantidad de mil euros.

2.4) Condenar al demandado a realizar las gestiones necesarias ante los organismos competentes para realizar los cambios de titularidad de los bienes adjudicados a Dª Violeta .

3º) Condeno al demandado al pago de las costas procesales causadas por la demanda.

B) Que desestimo íntegramente la reconvencción formulada de contrario por DON Juan Luis contra DOÑA Violeta , y en consecuencia, absuelvo a la reconvenida de los pedimentos deducidos en su contra en el suplico de la reconvencción, y con expresa condena de las costas causadas al reconviniente".

TERCERO.- Notificada a las partes la referida sentencia, por la representación de D. Juan Luis se interpuso recurso de apelación dentro del término legal alegando lo que estimó oportuno. Por la parte contraria se presentó escrito de oposición al recurso. Recibidos los autos en este Tribunal y personadas las partes, se señaló para deliberación, votación y fallo el día 24 de febrero de los corrientes, en que ha tenido lugar lo acordado.

Vistos, siendo ponente la Ilma. Sra. Dª Emma Galcerán Solsona.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

PRIMERO.- Como ha declarado esta Sala en relación con la naturaleza del recurso de apelación, entre otras, en la sentencia de 27 de noviembre de 2018, RPL-252/2018, "la más adecuada solución del mismo determina la necesidad de entrar en el examen y valoración de la prueba que obra unida a las actuaciones y ha sido tenida en consideración por la Juez de Instancia, pues el carácter ordinario del recurso de apelación -que efectivamente lo es-, somete al Tribunal que del mismo entiende el total conocimiento de la controversia suscitada, si bien siempre dentro de los límites del objeto o contenido del recurso y con respeto a la obligada congruencia. Desde esta perspectiva cabe señalar que, tal y como ya es criterio uniforme, reiterado y constante de esta misma Audiencia Provincial (Sección Primera) en sintonía con el criterio jurisprudencial sentado, entre otras, en la sentencia de

la Sala Primera del Tribunal Supremo de 10 de septiembre de 2015, solo será factible criticar la valoración que efectúe el Juzgador "a quo" de la prueba practicada cuando la efectuada en la instancia fuese ilegal, absurda, arbitraria, irracional o ilógica ( SSTS de 9 de marzo de 2010, 11 de noviembre de 2010); se hubiera incurrido en un error patente, ostensible o notorio ( SSTS de 10 noviembre 1994, 18 diciembre 2001, 8 febrero 2002); se extrajeren de la misma conclusiones contrarias a la racionalidad, absurdas o que conculquen los más elementales criterios de la lógica ( SSTS de 18 diciembre 2001, 8 febrero 2002, 13 diciembre 2003, 9 junio 2004); o finalmente, si se adoptasen en ella criterios desorbitados o irracionales ( SSTS de 28 enero 1995, 18 diciembre 2001, 19 junio 2002)." Y en relación con la eficacia de la prueba de peritos, la Sala Primera tiene declarado (STS. de 22 de febrero de 2006, RC Nº 1419/1999), que el juicio personal o la convicción formada por el informante con arreglo a los antecedentes suministrados no vincula a jueces y tribunales, que pueden apreciar esta según las reglas de la sana crítica, sin estar obligados a las conclusiones del perito ( STS. de 16 de octubre de 1980), de las que pueden prescindir ( STS. de 16 de febrero de 1994).

En relación con dicha cuestión, tiene declarado la jurisprudencia, asimismo, que los tribunales, al valorar los dictámenes periciales según las reglas de la sana crítica ( art. 348 de la LEC), deberán ponderar los razonamientos que contengan los dictámenes y los que se hayan vertido en el acto del juicio o vista en las declaraciones de los peritos, pudiendo no aceptar el Tribunal el resultado de un dictamen o aceptarlo, o incluso aceptar el resultado de un dictamen por estar mejor fundamentado que otro; debiendo también tenerse en cuenta las conclusiones conformes y mayoritarias que resulten tanto de los dictámenes de peritos designados por las partes, como de los emitidos por peritos designados por el Tribunal, motivando su decisión cuando no esté de acuerdo con las conclusiones mayoritarias de los dictámenes, debiéndose examinar igualmente las operaciones periciales que se hayan realizado concretamente, los medios, métodos o instrumentos empleados y los datos en que se sustenten los dictámenes, así como la competencia profesional de sus autores y las circunstancias que hagan presumir su objetividad ( SS.TS de 10 de febrero de 1994, 28 de enero de 1995, 31 de marzo de 1997, 30 de noviembre de 2010, 15 de diciembre de 2015, 17 de mayo de 2016, entre otras muchas).

SEGUNDO.- La sentencia de primera instancia estimó íntegramente la demanda interpuesta, declarando "la validez del acuerdo de disolución, liquidación y adjudicación del condominio existente entre D<sup>a</sup> Violeta y D.Juan Luis , firmado el 30 de diciembre de 2019, condenando al demandado a estar y pasar por lo pactado, a la liquidación del condominio conforme a lo pactado, con las adjudicaciones de bienes reseñadas, al pago a la actora de la cantidad de 85.999 €, previa entrega de los abrigos respecto de la cantidad de 1.000 €, condenando al demandado a realizar las gestiones necesarias ante los organismos competentes para realizar los cambios de titularidad de los bienes adjudicados a D<sup>a</sup> Violeta ", acordando al propio tiempo, la desestimación de la reconvención, en la que se solicitaba la resolución por mutuo disenso del convenio de 30 de diciembre de 2019, antes mencionado, declarando el cese del proindiviso existente entre las partes sobre las propiedades de los inmuebles, con peticiones acerca de la forma de llevar a cabo la división y condena al pago de cantidad.

TERCERO.- En **la sentencia recurrida se declara**, "Nada hay pues que decir o argumentar sobre la validez del negocio de división de la comunidad existente, conforme a la doctrina jurisprudencial argumentada en la demanda y cuando, como en el presente caso, **los acuerdos sobre el patrimonio no fueron objeto finalmente del contenido del convenio regulador presentado y aprobado en la sentencia de divorcio de las partes.**"

"El demandado, alega que estos acuerdos fueron extinguidos por mutuo disenso, al no haberse dado cumplimiento a los mismos por ambas partes." "Examinadas las alegaciones de las partes y prueba practicada, la contestación a la demanda y correspondiente reconvencción no puede prosperar.

Y **ello porque la doctrina del mutuo disenso que acoge esta causa de extinción de las obligaciones al amparo del artículo 1.156 del Código Civil**, no se basa tanto en la existencia de incumplimientos como en la existencia de una voluntad extintiva, manifestada por actos externos o incluso tácitos, pero reveladores de una auténtica voluntad negocial."

"Y así, como establece la reciente sentencia TS 13/21 de 13 de enero, "En el mutuo disenso se persigue dejar sin efecto el contrato, pero el mutuo disenso no implica una atribución de culpa o dolo a una de las partes, sino la voluntad concurrente de ambas de no cumplir lo pactado, dejándolo sin efecto. **Para que exista mutuo disenso debe existir una voluntad común, que cumpla con los requisitos del consentimiento para la formación del contrato**: consentimiento sobre el objeto y la causa ( sentencia 169/2016, de 17 de marzo), se trata de un nuevo negocio jurídico dirigido a dejar sin efecto una relación obligacional preexistente ( sentencia 39/2015, de 16 de febrero); "el mutuo disenso, como negocio jurídico, requiere de su propia y autónoma existencia, con sus presupuestos de validez y eficacia, de forma que precisa su plasmación expresa o su constatación inequívoca a través de la doctrina de los actos propios llevado a cabo por las partes" ( sentencia 639/2012, de 7 de noviembre )". "Tras la firma del convenio, la demandante efectivamente dejó la vivienda que fue común escasamente días después. Los conflictos inherentes a una ruptura conyugal y a las variaciones que comporta no son incompatibles con la voluntad de reparto de los bienes comunes y la distribución de activos y pasivos de ellos." "Los convenios reguladores posteriores no han modificado en lo esencial lo acordado sin que exista compromiso o voluntad manifiesta de la actora, expresa o tácita de dejar sin efecto los acuerdos patrimoniales.

**De hecho el divorcio aprobó las medidas o acuerdos exclusivamente limitado a las cuestiones personales y relativas a las hijas comunes sin incluir ningún acuerdo patrimonial.**"

"Los incumplimientos que se aducen, son mayoritariamente del demandado, quien

- ni pagó el anticipo
- ni convocó a la demandante a la escrituración para la adjudicación de las propiedades
- ni por supuesto pagó lo comprometido por dicha adjudicación, correspondiéndole a él por acuerdo dicha iniciativa."

"De otro lado, la **demandante está amparada para su parte de incumplimiento por el incumplimiento previo del demandado** conforme a la doctrina conocida sobre los acuerdos sinalagmáticos establecida en el artículo 1124 CC.

Y **en segundo lugar**, no puede tampoco hablarse de incumplimiento de obligaciones menores cuando las principales y relevantes por su importancia económica corresponden al demandado."

"No **existe pues prueba de voluntad de la demandante** de dejar sin efecto el convenio regulador litigioso, otra cosa es de exigir el cumplimiento del demandado de su parte, lo que no es lo mismo.

Y **tampoco se deduce voluntad** tácita de dejar sin efecto los acuerdos alcanzados. Esto puede ponerse de manifiesto cuando existe una renegociación o nuevo acuerdo, lo que aquí no ha ocurrido." "Los mayores e importantes incumplimientos lo son del propio demandado, sin que pueda deducir la voluntad de extinción de la actora del hecho de no reclamarlos antes. El ejercicio normal de los derechos y en plazo, no puede suponer una voluntad tácita de abandono o renuncia." "Por todo lo expuesto procede estimar la demanda en su integridad, y desestimar igualmente en su integridad la reconvención formulada de contrario."

CUARTO.- En el escrito de demanda consta que en la misma se ejercitan acciones de declaración de validez del convenio de 30.12.2019 mencionado, de reclamación de cantidad y de adjudicación de bienes, todas ellas íntimamente enlazadas, ejercitadas al amparo de lo dispuesto en los art. 1254 y ss. CC, art 400 y ss.

LPH, art. 7 CC, art 1325 y ss. Y 1435 y ss. CC, en cuanto al régimen de separación de bienes, así como la doctrina jurisprudencial acerca de la eficacia del convenio regulador no aprobado judicialmente ( SS. TS. de 22.4.1997, 15.10.2018, 7.11.2018, entre otras, art 1814 CC, 1091, 1255 y 1265 CC); de todo lo cual se deduce la procedencia de desestimar la alegación de falta de legitimación activa o falta de acción respecto de la parte actora como titular de la relación jurídica u objeto litigioso y ser firmante del convenio de 30.12.19 referido, a la vista de las acciones ejercitadas y pretensiones deducidas por parte de D<sup>a</sup> Violeta .

QUINTO.- A la anterior argumentación debe añadirse la consideración de que en el caso de autos **no se acreditó el mutuo disenso invocado por el apelante**, habiendo quedado debidamente probada la voluntad de D<sup>a</sup> Violeta de que se dé pleno cumplimiento a lo pactado en aquél, reclamando su cumplimiento a la otra parte firmante del mismo, habiendo requerido a D. Juan Luis para que acudiera a la Notaría para el otorgamiento de escritura conforme a lo pactado por ambos, D<sup>a</sup> Violeta y D. Juan Luis , no habiendo acudido este último.

**En el caso examinado no resulta de aplicación la doctrina jurisprudencial del mutuo disenso**, aplicada en supuestos de acreditada voluntad resolutoria de ambas partes e incumplimiento de las dos partes contratantes, habiéndose aplicado en los mismos la doctrina de la resolución por mutuo disenso por disentimientos unilaterales ( SS.TS.



30.5.1984, 2.11.1999, 6.5.2002, 8.10.2008, 8.10.2010, 4.11.2016, e.o.), lo que no resulta de aplicación al caso de autos, al quedar acreditada la inexistencia de mutuo disenso, con arreglo a la jurisprudencia citada, y a la analizada en la resolución recurrida, antes transcrita, y en este sentido, debe recordarse que se requiere que haya actos inequívocos y concluyentes de dejar sin efecto el negocio jurídico, lo que no acontece en el caso de autos, toda vez que es necesario la constancia de un consentimiento de signo contrario al constitutivo del vínculo contractual, que puede manifestarse expresa o tácitamente, a través de actos que inequívoca y concluyentemente revelen la común voluntad de los contratantes de dejar sin efecto el negocio concluido, desligándose de las obligaciones por ellos contraídas y renunciando a exigir su efectividad y cumplimiento, siendo imprescindible que dicho consentimiento quede probado y aceptado por quienes primitivamente se obligaron, sin que pueda tener efectos liberatorios la voluntad unilateral de una de las partes ( SS.TS. de 17.3.2016, 4.11.2016, e.o.), por todo lo cual, debe concluirse que no existe en la sentencia apelada ninguna de las notas o características negativas a que alude la jurisprudencia reseñada en el FD.

Primero, acerca de la valoración de la prueba, con la consiguiente desestimación de las alegaciones de errónea valoración de la prueba y de infracción de los art. 1156 CC, 1124 y 1281 CC, y jurisprudencia interpretativa de los mismos.

SEXTO.- De lo expuesto resulta la desestimación del recurso, confirmando íntegramente la sentencia, con imposición de las costas del recurso a la parte apelante ex art 398 LEC.

VISTOS, los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

### **FALLO:**

Se desestima el recurso de apelación, promovido por el Procuradora D. CRISTOBAL PARDO TORON en representación de Juan Luis , frente a la Sentencia dictada en los presentes autos por el Juzgado de 1ª Instancia N° 15 de Valladolid de fecha 1.9.21 , confirmándola íntegramente, con imposición a la parte apelante de las costas del recurso de apelación.

La confirmación de la resolución de instancia supone la pérdida del depósito para apelar consignada por la parte recurrente, al que se dará el destino legal. ( D. A. 15ª de la L.O.P.J. según redacción de la L.O. 1/2009 de 3 de noviembre).

MODO DE IMPUGNACIÓN: contra esta resolución cabe, en su caso, interponer recurso de casación, ante esta sala, en el plazo de veinte días a contar desde el siguiente a su notificación.

Conforme a la D.A. Decimoquinta de la L.O.P.J., para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido, en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano, un depósito de 50 euros, salvo que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

El presente texto proviene del Centro de Documentación del Poder Judicial. Su contenido se corresponde íntegramente con el del CENDOJ.