

Compraventa de inmueble con contrato de vitalicio

Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 2019 (STS 159/2019)

En sentencia de 14 de marzo de 2019 el Tribunal Supremo dio respuesta a la disputa generada en el entorno de una familia por motivo de la celebración de un contrato de compraventa pocos días antes al fallecimiento de unos vendedores.

Concretamente el 15 de noviembre de 2006, los vendedores otorgaron un poder especial a sus nietos para **vender la nuda propiedad de una vivienda con reserva de usufructo**, en el que subyace un contrato de vitalicio y se pacta entre las partes que **el precio obtenido por la venta debía destinarse a atender las necesidades de los padres** (vendedores). Las compradoras, hijas de los poderdantes y madres de los apoderados.

El mismo día los padres **donaron por mitades indivisas** a las mismas hijas citadas un local comercial.

A la fecha de ambas contrataciones, compraventa y donación, uno de los vendedores (el padre) se encontraba en estado terminal por una larga enfermedad, el cual días posteriores a la venta falleció. De la situación del otro vendedor (la madre), en cambio no se preveía que deviniera un fallecimiento inminente, pero concurrían en ella una serie de circunstancias que hacían prever un desequilibrio de las prestaciones de cada una de las partes ya que esta tomaba gran cantidad de medicación, tenía sobrepeso y llevaba bastante tiempo encamada.

Inician las disputas cuando uno de los hijos, sin relación con sus padres desde hacía ya más de una década, en su condición de persona perjudicada y legítimo heredero, interpone demanda de juicio ordinario para la nulidad del contrato de compraventa y de forma subsidiaria, de no estimarse la anterior, la nulidad de la donación del local comercial, de padres a hijas, si el Tribunal considera una donación encubierta, por falta de requisitos formales.

Entiende el demandante y justifica su demanda en la simulación absoluta del contrato de compraventa, es decir, los nietos apoderados vendieron la nuda propiedad, con reserva de usufructo vitalicio para los vendedores, y las adquirentes compraron por mitades indivisas para sus respectivas sociedades de gananciales, quienes abonaron 90.000 euros por transferencia bancaria, el 24 de noviembre de 2006. Asimismo, considera que la donación del local comercial se efectuó con la finalidad de dañar sus expectativas legítimas como heredero.

A lo anterior, se oponen los demandados alegando que el contrato de compraventa era válido y eficaz y que los propietarios de ambos inmuebles carecían de dinero efectivo para atender a sus necesidades diarias, de ahí la celebración de ambos contratos. Añaden además la falta de relación del demandante con sus progenitores desde ya años atrás, siendo las demandadas quienes atendían de forma desinteresada a sus padres, por ello los progenitores decidieron vender a sus hijas la nuda propiedad de la vivienda asumiendo estas el importe de la venta y de todos los gastos de la operación. Acuerdan

además que el importe de la venta se destine para satisfacer de todos los gastos y atenciones de los vendedores (contrato vitalicio o de alimentos del [artículo 1791](#) y siguientes del Código Civil), quienes reservaban el usufructo vitalicio de la vivienda.

En primera instancia **se desestimó íntegramente la demanda y recurrió el demandante en casación.**

Motiva el recurso en dos motivos. El primero de ellos¹, respecto del contrato de alimentos, alegaba el demandante que es requisito esencial de este la **aleatoriedad**, aspecto que no concurría en el contrato litigioso ya que en apelación se declaró acreditado que en el momento de suscribir el contrato las demandadas conocían el estado terminal de su padre y en el caso de la madre no se preveía un fallecimiento inminente, pero si un desequilibrio en las prestaciones por las necesidades en los cuidados de esta.

El segundo motivo se basa en la **aplicación analógica** de las normas aplicables al contrato de renta vitalicia ([artículos 1802 – 1808](#) del Código Civil) debiendo aplicarse por analogía el artículo 1804 del Código Civil, al considerar en ambos contratos aleatorios como esencial la expectativa de vida del alimentista.

El recurso no prospera porque el Alto Tribunal no considera la inexistencia de aleatoriedad ya que uno de los alimentistas tenía una grave enfermedad al momento de la transmisión y falleció días después, pero la madre aún vivía y se desconocía el tiempo de vida que pudiera quedarle. Se fijaba la aleatoriedad por la diferencia entre el precio pactado por la nuda propiedad de la vivienda y el precio real del mercado de esta.

Respecto al segundo motivo del recurso, no lo admite porque incurre en cuestiones no tratadas en apelación, se solicita la aplicación analógica con una situación que no se corresponde con la planteada.

Falla el Alto Tribunal desestimando el recurso planteado, confirma do la sentencia recurrida y condena al recurrente al pago de costas causadas por el mismo.

¹ Denuncia la infracción de lo establecido en los [artículos 1790 y 1791](#) del Código Civil, en relación con los artículos [1261.3](#) y [1275](#) del mismo cuerpo legal y recurriendo también a jurisprudencia anterior de la misma sala.