



Roj: **SAP V 5781/2013 - ECLI: ES:APV:2013:5781**

Id Cendoj: **46250370112013100479**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Valencia**

Sección: **11**

Fecha: **12/11/2013**

Nº de Recurso: **75/2013**

Nº de Resolución: **494/2013**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **ALEJANDRO FRANCISCO GIMENEZ MURRIA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUDIENCIA PROVINCIAL

SECCIÓN UNDÉCIMA

VALENCIA

NIG: 46250-37-2-2013-0000503

Procedimiento: **RECURSO DE APELACION (LECN) Nº 000075/2013- R -**

Dimana del Juicio Ordinario Nº 000427/2010

Del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO 2 DE VALENCIA

Apelante: ARZOBISPADO DE VALENCIA.

Procurador.- D. JOSE ANTONIO ORTENBACH CEREZO.

Apelado: COFIVACASA SA.

Procurador.- Dña. AMPARO LACOMBA BENITO.

SENTENCIA Nº494/2013

=====

Il'tmos/as. Sres/as.:

Presidente

D. JOSE ALFONSO AROLAS ROMERO

Magistrados/as

Dª SUSANA CATALAN MUEDRA

D. ALEJANDRO GIMENEZ MURRIA

=====

En Valencia, a doce de noviembre de dos mil trece.

Vistos por la Sección Undécima de esta Audiencia Provincial, siendo ponente el Ilmo. Sr. D. ALEJANDRO GIMENEZ MURRIA, los autos de Juicio Ordinario 427/2010, promovidos por COFIVACASA SA contra ARZOBISPADO DE VALENCIA sobre "resolución de Contrato de Compraventa", pendientes ante la misma en virtud del recurso de apelación interpuesto por ARZOBISPADO DE VALENCIA, representado por el Procurador D. JOSE ANTONIO ORTENBACH CEREZO y asistido del Letrado D. ANTONIO INEBA TAMARIT contra COFIVACASA SA, representado por el Procurador Dña. AMPARO LACOMBA BENITO y asistido del Letrado D. CESAR LLANES PESET.



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-

El JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO 2 DE VALENCIA, en fecha 15 de octubre de 2012 en el Juicio Ordinario - 000427/2010 que se tiene dicho, dictó sentencia conteniendo el siguiente pronunciamiento: "FALLO: Que estimando parcialmente la demanda formulada por la Procuradora Sra. Lacomba en nombre de Cofivacasa, S.A, contra el Arzobispado de Valencia, debo declarar y declaro resuelta la compraventa formalizada en escritura de fecha 26 de febrero de 1979, otorgada ante el Notario de Valencia D. Rafael Nebot Pellicer, con el número 251 de su protocolo, respecto de la parcela de 2.218 metros cuadrados de superficie, sita en el término municipal de Sagunto, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sagunto nº 1 al tomo 1406, libro 26, folio 110, finca 33.928, debiendo el Arzobispado de Valencia entregar la posesión y dominio de la misma a Cofivacasa, S.A. previa consignación judicial por esta última para su devolución a la parte demandada de la suma del valor actualizado de la cantidad de 3.595,62 euros que deberá calcularse en ejecución de sentencia mediante la aplicación del IPC del Instituto Nacional de Estadística para el plazo que discurra entre febrero de 1979 y la fecha de esta sentencia, sin hacer pronunciamiento sobre costas."

SEGUNDO.-

Contra dicha sentencia, se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación por la representación procesal de ARZOBISPADO DE VALENCIA, y emplazadas las demás partes por término de 10 días, se presentó en tiempo y forma escrito de oposición por la representación de COFIVACASA SA. Admitido el recurso de apelación y remitidos los autos a esta Audiencia, donde se tramitó la alzada, se señaló para deliberación y votación el día 3 de octubre de 2013.

TERCERO.-

Se han observado las prescripciones y formalidades legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los razonamientos jurídicos de la resolución recurrida, y.

PRIMERO.-

Este procedimiento se inició por la demanda en la que se explicó que se vendió al Arzobispado de Valencia, por escritura pública de 26 de febrero de 1979, una parcela de 2.218 m2, estableciéndose la condición de que solo podrá constituirse un templo y con fecha de 11 de julio de 2002, se pidió autorización para destinar el solar a otro diferente, en atención a la condición pactada el demandante, solicitó resolución de la compraventa. Habiéndose dictado Sentencia en la cual se estimó parcialmente la demanda en tanto que declaró resuelta la compraventa y con la recíproca restitución fijando la entrega de 3.595,62 €. Ante esta resolución:

a.- Por la representación de la parte demandante se formuló recurso de apelación, alegando en síntesis: 1º) falta de legitimación ad procesum.- ya que en el documento numero uno de la demanda no aparece entre los activos cedidos el supuesto derecho en base al cual reclama la actora; 2) falta de legitimación ad causam.- no es lo mismo una solicitud de renuncia que una solicitud de autorización, pues la existencia de una prohibición no quiere decir que no se pueda discutir esa la prohibición, no es extraño que ante la imposibilidad de construir la asesoría jurídica entablará conversaciones para desbloquear el asunto, pero nunca se solicitó la autorización para dar un destino distinto a la parcela, no puede dársele una interpretación extensiva, y ante ello no puede hablarse que existan los requisitos necesarios en la cláusula III del contrato de compraventa para el ejercicio de la acción resolutoria que ejercita la actora; 3º) nulidad de la cláusula de no disponer, ya que los actos establecidos en la cláusula III contraviene el principio de libertad de dominio la prohibición de disponer no puede ser indefinida, lo que la convierte en nula; 4º) la manifestación de voluntad debe ser emitida por quien ostenta la representación de la persona jurídica en este caso el arzobispado, por tanto la carta remitida por la Asesoría jurídica no podría tener las consecuencias que se le dan; y 5º) la cláusula es nula por la imposibilidad de su cumplimiento, ya que el Ayuntamiento de Sagunto según el plan general viene a certificar que no se podría edificar, en esa parcela no solo un templo, sino cualquier otra edificación, pues en el plan de 1992 la parcela no es edificable hasta el desarrollo de la unidad de actuación UA-5, al ser de imposible cumplimiento la obligación de la que depende sera nula .

b.- La representación de la parte demandante impugnó la Sentencia en base a que se debe devolver lo cobrado no su precio actualizado al no ser una deuda de valor; y 2º) se deben imponer las costas a la demandada por la estimación substancial de la demanda.

SEGUNDO.-



El recurrente ha sostenido, en primer lugar, como motivo la falta de legitimación del actor en sus vertientes de "ad procesum" y "ad causam". La primera se ha sustentado en que en el documento número uno de la demanda no aparece, entre los activos cedidos, el derecho en base al cual reclama la actora.

Este motivo no puede prosperar en la medida que la interpretación del documento número 1 de la demanda no puede hacerse como lo efectuó la recurrente, si se tiene en consideración que, conforme a la certificación registral, del Registro Mercantil Número 2 de Valencia y su Provincia (folios 16 a 18), además de la individualización que obra a la hoja registral se establece que "... se cede y adjudica de forma global la totalidad del activo y del pasivo de "Altos Hornos del Mediterráneo S.A. a su único accionista "Cofivacasa, S.A.". La claridad del documento ya excluye la interpretación que hace la recurrente que, por demás ha venido reconociendo esa titularidad a la demandante desde el momento que le remitió carta, de 11 de julio de 2002 (folio 37), solicitándole la renuncia de Altos Hornos a dicha cláusula, solicitud que solo se entiende con el implícito reconocimiento de su titularidad.

TERCERO.-

El recurrente ha sostenido, en primer lugar como motivo, la falta de legitimación del actor en sus vertientes de "ad procesum" y "ad causam". La segunda se articuló en base a que: no es lo mismo una solicitud de renuncia que una solicitud de autorización, pues la existencia de una prohibición no quiere decir que no se pueda discutir esa prohibición, no es extraño que ante la imposibilidad de construir la asesoría jurídica entablará conversaciones para desbloquear el asunto, pero nunca se solicitó autorización para dar un destino distinto a la parcela, no puede dársele una interpretación extensiva, y ante ello no puede hablarse que existan los requisitos necesarios en la cláusula III del contrato de compraventa para el ejercicio de la acción resolutoria por parte de la actora.

Para su resolución debe tenerse en consideración, de un lado que en el contrato (folio 26), según la certificación registral se pactó que: "... en caso de pretender un destino diferente del señalado en la totalidad o de parte del solar vendido, deberá pedirse autorización a "Altos Hornos del Mediterráneo S.A." quien podrá concederla o acordar la devolución del importe recibido tomando la posesión en plena propiedad del solar..."; y de otro lado, que con fecha de 11 de julio de 2002, membreado de "consejo diocesano de asuntos jurídicos" y firmado por don Eugenio (folio 27), se remitió carta en la que se solicita "... la renuncia de Altos Hornos del Mediterráneo de dicha cláusula, lo que permitiría permutar dicho inmueble por otro solar donde pueda llevarse a cabo la construcción del templo ...". La simple comparación de los términos de la condición, recogidos en el contrato, con la carta remitida por el demandado hace decaer la alegación del recurrente. Pues en la citada misiva, como se ha reproducido, se solicitaba poder darle al solar un destino distinto del pactado, es decir el de permuta. Aceptar la interpretación que hace el recurrente nos obligaría a contravenir lo pactado (artículo 1283 del CC), pues entiende esta Sala, coincidiendo con el apelado, que a los efectos del contrato es equiparable pedir autorización a pedir renuncia, pues en ambos casos el fin pretendido es idéntico, poder dar al solar un destino diferente. La interpretación de la condición según el tenor de sus palabras (artículo 1281 del CC), no nos hace omitir que en aquella lo que se estableció fue la imposición al Arzobispado para el supuesto que pretenda darle un uso distinto de obtener autorización del demandante, y en ese caso con la facultad del resolver la venta. En el escrito remitido se ha querido obviar esa consecuencia sustituyendo la petición de autorización por la de renuncia a ejecutar la condición, pero el fin perseguido por la carta del Arzobispado no es otro que se le autorice a la permuta, destino distinto del fijado en el contrato. Por tanto se concluye, al igual que el Juez a quo, en que se ha producido la condición para el ejercicio de la resolución contractual.

CUARTO.-

En la alegación tercera, sostuvo el recurrente que: los actos establecidos en la cláusula III contraviene el principio de libertad de dominio la prohibición de disponer no puede ser indefinida, lo que la convierte en nula.

La prohibición voluntaria de disponer en tanto que limitación o restricción impuesta al ejercicio de las facultades del dueño, no pudiendo enajenarlo ni disponer de él, tradicionalmente esta sometida al límite temporal fijado para las sustituciones fideicomisarias (artículos 785.2º y 781 C.C.), cuya contravención tendrá por resultado su nulidad. Ahora bien, siendo ésta la tesis sostenida por el recurrente, la Sala no la comparte, aunque acepte su contenido, pues no se coincide en la calificación jurídica, ya que en el caso enjuiciado no existe una prohibición de disponer, en sentido estricto, sino que se somete esa facultad a la previa autorización del vendedor; sin embargo, de ello no se puede concluir que el vendedor se reserve un derecho de veto o que pueda prohibir la enajenación del bien, en cuyo caso se podría compartir, en parte, la formulación jurídica del demandado, sino que las únicas facultades que le otorga la condición es o bien autorizarla o bien resolver el contrato, pero en ningún caso prohibirla. Por ello, la Sala interpreta que no estamos ante una prohibición de disponer, sino ante el establecimiento de una condición resolutoria (artículo 1123 del CC), cuyos efectos nacen y aquella se cumple, cuando el comprador solicita autorización para dar a la finca un uso distinto del



fijado en el contrato. Condición por demás que es acorde con la transmisión al Arzobispado del solar a un precio inferior al de mercado, el que nace del fin de la venta la construcción de un templo (como el mismo contrato delimitó). En tanto que esa condición solamente le concede a éste la facultad de recuperar el bien al mismo precio vendido, se califica de resolutoria, en la medida que permite la readquisición del inmueble, pero sin autorizar al vendedor a vetar la disposición a título gratuito, oneroso o como instaba el Arzobispado a su permuta; la eficacia de esa condición determinaba que si el vendedor no hubiera optado por la resolución el demandado podría haber dispuesto libremente del bien.

QUINTO.-

En la alegación cuarta del recurso se sostuvo que: la manifestación de voluntad debe ser emitida por quien ostenta la representación de la persona jurídica en este caso el Arzobispado, por tanto la carta remitida por la asesoría jurídica no podría tener las consecuencias que se le dan.

Este motivo no puede prosperar por cuanto el servicio jurídico del Arzobispado como un órgano más del mismo se presupone que actúa bajo la directa dependencia de aquél; máxime cuando remite una carta a un tercero ejercitando una facultad pactada por el Arzobispado con el destinatario que la recibe. En todo caso estimar que la asesoría jurídica actuó fuera de los límites del mandato, sin consenso con el Arzobispado le exige a éste acreditar el exceso en el mandato (artículo 1727 del CC); faltando esta prueba no puede dejarse a la simple alegación del letrado la trascendencia de la emisión de voluntad en su día efectuada, en perjuicio de la seguridad jurídica. De aceptar la tesis de la demandada vincularíamos al interés de ésta y su eficacia a las manifestaciones del Arzobispado; así, en caso de que la contestación de la demandante hubiera sido autorizar la permuta solicitada, ¿debería concluirse que aquella petición carecía de eficacia vinculante frente al demandado?, seguramente no se mantendría la misma postura por la parte recurrente.

SEXTO. -

En la alegación quinta del recurso se sostuvo: la citada condición es de imposible cumplimiento, pues el Ayuntamiento de Sagunto según el plan general viene a certificar que no se podría edificar en esa parcela no solo un templo sino cualquier otra edificación, pues en el plan de 1992 la parcela no es edificable hasta el desarrollo de la unidad de actuación UA-5, al ser de imposible cumplimiento la obligación de la que depende será nula.

Este motivo del recurso no puede prosperar en base a la siguientes consideraciones:

1º) Contrariamente a lo que sostiene el recurrente la modificación introducida por el Plan General de 1992, no convierte la condición resolutoria ni la hace de imposible cumplimiento; esa modificación a lo que afecta y lo que deviene de imposible cumplimiento, aceptando la valoración del recurrente, es el fin declarado del contrato la transmisión del solar para construir un templo, que es cosa diferente, por lo que esa imposibilidad no afecta a la condición pactada sino al fin del contrato.

2º) El presupuesto sostenido por el demandado sobre la imposibilidad de construir el templo en el solar adquirido, dada la configuración del plan general de Sagunto de 1992, tampoco se comparte por esta Sala. Si acudimos a la documentación aportada por el Ayuntamiento de Sagunto (folios 168 a 207) y concluimos que: a) con la situación anterior a 1992 el Ayuntamiento no puede certificar si hubiese sido o no posible edificar un templo católico en la parcela, por cuanto sobre aquella, el PGOU de 1982 no indicaba ningún uso; b.- que a partir del PGOU de 1992, esta sometida su edificabilidad al desarrollo de la unidad de actuación UA-5, presupuesto que impide equiparar ese requisito administrativo a imposibilidad física o legal.

3º) La circunstancia alegada, la modificación del plan, no es el único motivo que impide el fin del contrato, no puede obviarse el incumplimiento sistemático del demandado de aquél, pues adquirido en 1979 ha dejado transcurrir más de 30 años sin edificar en el solar, como se constata por la no solicitud de licencia alguna de edificación al Ayuntamiento de Sagunto. Ese transcurso del tiempo demuestra la escasa voluntad del demandado en la construcción del templo, y por tanto, en el cumplimiento del fin del contrato, a pesar de celebrar el contrato con esa prevención establecida en su cláusulado.

SEPTIMO.-

La representación de la parte demandante impugnó la Sentencia alegando en síntesis que: se debe devolver lo cobrado no su precio actualizado al no ser una deuda de valor, ya que la consecuencia de la extinción del contrato por la resolución es la restitución recíproca de los bienes objeto del contrato debiendo quedar las cosas en la misma situación que estuviesen antes de su celebración, de ahí que la obligación es devolver el precio sin actualización alguna.

Mientras en la demanda se solicitaba la resolución con la devolución del importe del precio en su día recibido, en la suma de 3.595,62 €, el demandado entendió que en todo caso la restitución tiene que ser del precio



actualizado. La Sala comparte el criterio del Juez a quo, en la medida que en el contrato está cuestión no fue prevista ni resuelta, pero la resolución por el cumplimiento de la condición resolutoria lleva implícita la devolución de las recíprocas prestaciones y al igual que el demandado devuelve el mismo solar, pero con un valor económico completamente diferente y muy superior por el transcurso del tiempo, el demandado debe recibir no la misma suma de dinero si no esa cantidad actualizada, único medio de mantener en la restitución de prestaciones el equilibrio entre las partes, conforme impone el artículo 1123 del CC, respetando el criterio interpretativo del artículo 1289 del CC sobre que "... si el contrato fuera oneroso la deuda se resolverá a favor de la mayor reciprocidad de intereses ...", y ello sin perjuicio del criterio indicado en el artículo 1120 del CC, desde que el cumplimiento de la condición resolutoria pone fin a los derechos derivados del negocio produciéndose el resultado "ipso iure", y en esas consecuencias no puede desconocerse los más de treinta años transcurridos desde la venta.

OCTAVO.-

Sobre las costas de primera instancia el demandante ha recurrido al entender que nos encontramos ante una estimación en lo substancial de la demanda y no ante una estimación parcial como indicaba el Juez a quo en el fundamento de derecho séptimo de la Sentencia. La Sala aprecia que efectivamente la estimación de la demanda no fue íntegra pero sí lo fue de la parte principal de aquella la resolución del contrato y la restitución de prestaciones; sin embargo, ello no determina la estimación del recurso en la medida que se considera que dada las discrepancias existentes sobre la interpretación de la condición resolutoria y su eficacia a tenor de la modificación del plan general de urbanismo y del contenido de la carta remitida por el Arzobispado solicitando la renuncia se han generado dudas de hechos de tal naturaleza que implican decantarse por la aplicación de la excepción a la regla general del vencimiento, según recoge el artículo 394 de la LEC, manteniendo la no declaración de las costas efectuada en primera instancia.

Sobre las costas de esta segunda instancia habiéndose desestimado el recurso y la impugnación cada una de las partes abonará las nacidas de sus respectivos recursos e impugnación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

FALLO

PRIMERO.-

Desestimar el recurso de apelación interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Antonio Ortenbach Cerezo, en nombre y representación del Arzobispo de Valencia, contra la Sentencia número 259/2012 de 15 de octubre, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Valencia, en el juicio ordinario seguido con el número 427/2010.

SEGUNDO.-

Desestimar la impugnación formulada por la Procuradora de los Tribunales doña Amparo Lacomba Benito, en nombre y representación de la mercantil Cofivacasa, S.A., contra la citada Sentencia.

TERCERO.-

Confirmar íntegramente dicha resolución.

CUARTO.-

Imponer a la parte apelante las costas derivadas de su recurso de apelación.

QUINTO.-

Imponer a la parte impugnante las costas derivadas de su impugnación.

Notifíquese esta resolución a las partes, y, a su tiempo, devuélvanse los autos principales al Juzgado de procedencia con certificación literal de la misma, debiendo acusar recibo.

Respecto al depósito constituido por el recurrente, de conformidad con la L.O. 1/09 de 3 de Noviembre en su Disposición Adicional Decimoquinta, ordinal 9º, procede la pérdida del depósito, quedando éste afectado a los destinos especificados en el ordinal 10º.

Contra la presente resolución podrá interponerse recurso de casación por interés casacional siempre que concurren las causas y se cumplimenten las exigencias del art. 477 de la L.E.C., y, en su caso y acumuladamente con el anterior, recurso extraordinario por infracción procesal, y a tenor de lo establecido en la Ley 37/11 de 10 de Octubre, de Medidas de Agilización Procesal, dichos recursos, habrán de interponerse



en un solo escrito ante esta Sala en el plazo de los 20 días contados desde el siguiente a su notificación, adjuntando el depósito preceptivo para recurrir establecido en la Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre, con las formalidades previstas en aquélla y la tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional en el orden civil, a tenor de la Ley 10/12 de 20 de Noviembre.

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma. Certifico.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ