



Roj: **STS 5753/1993** - ECLI: **ES:TS:1993:5753**

Id Cendoj: **28079110011993101837**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **26/07/1993**

Nº de Recurso: **267/1991**

Nº de Resolución: **840/1993**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **MATIAS MALPICA GONZALEZ ELIPE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintiséis de Julio de mil novecientos noventa y tres.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Valladolid, como consecuencia de juicio ordinario declarativo de menor cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número DOS de Valladolid, sobre declaración de validez de estipulación contenida en contrato y reclamación de daños y perjuicios, cuyo recurso fue interpuesto por DON Pedro Antonio , que actúa en nombre propio y en interés y beneficio de la comunidad hereditaria que forma con sus hermanos y restantes herederos de Don Miguel , representado por el Procurador de los Tribunales Don Francisco Alvarez del Valle García, y asistido del Letrado Don Federico Sainz de Robles, en el que es recurrido EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, representado por el Procurador de los Tribunales Don Jorge Deleito García y asistido del Letrado Don Eduardo Asensio Abon.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Ante el Juzgado de Primera Instancia número Dos de Valladolid, fueron vistos los autos de juicio declarativo de menor cuantía nº401-B/1.98 8, entre partes, de una como demandante Don Pedro Antonio , y como demandado el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid, sobre incumplimiento contractual por cuantía indeterminada.

Por la representación de parte actora se formuló demanda en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado lo que sigue: "... se digne tener por promovido juicio ordinario declarativo de menor cuantía en nombre de Don Pedro Antonio , quien acciona en su propio nombre y derecho y en beneficio de la Comunidad Hereditaria de Don Miguel , contra el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid, que deberá ser emplazado en la persona del Ilmo. Sr. Alcalde Presidente del mismo, para que personándose en autos proceda a contestar la demanda en plazo y forma legal, siguiendo el juicio por sus trámites de ley, recibéndolo a prueba, y practicando la que se proponga, y en su día dictar sentencia, por la que se declare que la estipulación F) contenida en el contrato suscrito en 23 de Octubre de 1.941 entre Don Miguel y el entonces Alcalde del Ayuntamiento de Valladolid en representación de éste, es plenamente válida y eficaz y se condene a dicho Ayuntamiento a abonar a la Comunidad Hereditaria de Don Miguel el importe de los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento, cuyo "quantum" quedará diferido para el periodo de ejecución de sentencia. Condenando finalmente al Ayuntamiento demandado al pago total de las costas ocasionadas en el presente litigio".

Admitida a trámite la demanda, por la representación del Excmo. Ayuntamiento de Valladolid, se contestó a la misma, en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado lo que sigue: "... y previos los trámites establecidos, dictar en su día sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda deducida por Don Pedro Antonio contra la Administración Municipal, absolviendo de la misma a la Corporación Local que represento, con imposición de costas al demandante". Asimismo interesó el recibimiento del pleito a prueba.



Por el Juzgado se dictó sentencia en fecha 14 de Noviembre de 1.988, cuyo fallo es como sigue: "FALLO.- Que debo declarar y declaro la validez de la estipulación f) del contrato de compraventa de 23 de Octubre de 1.941, calendado y condeno al Ayuntamiento de Valladolid a pagar a los herederos de Don Miguel , como indemnización por incumplimiento de aquella, los daños y perjuicios a determinar en ejecución de sentencia según las bases del fundamento de derecho doce".

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación, que fue admitido y sustanciada la alzada, la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Valladolid dictó sentencia en fecha 22 de Noviembre de 1.990, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLAMOS.- Se estima el recurso de apelación formulado por la representación del Excmo. Ayuntamiento de Valladolid contra la sentencia de fecha 14 de Noviembre de 1.988, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número Dos de Valladolid, en el juicio declarativo de menor cuantía de que la presente apelación dimana; y, en su consecuencia, se declara no haber lugar a la demanda planteada por la representación de Don Pedro Antonio (que actúa en nombre propio y en beneficio de la comunidad hereditaria que forma con los herederos de Don Miguel) contra la referida Entidad a quien se absuelve de los pedimentos incluidos en dicha demanda. No se hace expresa declaración de condena respecto de las costas de ninguna de las dos instancias".

TERCERO.- Por el Procurador de los Tribunales Don Francisco Alvarez del Valle García, en nombre y representación de Don Pedro Antonio , obrando éste en nombre propio y en interés y beneficio de la comunidad hereditaria que forma con sus hermanos Doña Mercedes , Doña Margarita , Don Gustavo y Doña Lucía y con los restantes herederos de Don Miguel , se formalizó recurso de casación que fundó en los siguientes motivos:

Primero.- "Al amparo del artículo 1.692.5º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción del artículo 1.258 del Código Civil.

Segundo.- Al amparo del artículo 1.692.5º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción del artículo 1.255, en relación con el artículo 785, ambos del Código Civil, y de la jurisprudencia que los interpreta.

Tercero.- Al amparo del artículo 1.692.5º de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción de los artículos 1.281 y 1.282 del Código Civil.

Cuarto.- Al amparo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción del artículo 1.256 del Código Civil.

Quinto.- Al amparo del artículo 1.692.5º de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción del artículo 1.101 del Código Civil, en relación con el 1.105 del mismo texto legal y doctrina legal que lo integra.

Sexto.- Al amparo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción del artículo 1.107 del Código Civil.

CUARTO.- Admitido el recurso y evacuado el traslado de instrucción, se señaló para la vista el día VEINTE DE JULIO, a las 11,30 horas, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. MATÍAS MALPICA Y GONZÁLEZ-ELIPE

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-La demanda formulada en su día por el hoy recurrente interesaba la declaración de que la estipulación F] contenida en el contrato suscrito en 23 de Octubre de 1.941 entre Don Miguel y el Ayuntamiento de Valladolid, es plenamente válida y eficaz y se condene a dicho Ayuntamiento a abonar a la Comunidad Hereditaria del Sr. Pedro Antonio el importe de los daños y perjuicios ocasionados por su incumplimiento cuya cuantía quedará diferida para el periodo de ejecución de sentencia. Ante la oposición de la parte demandada, recayó sentencia en primera instancia estimatoria de la acción ejercitada, en tanto que la Sala de Apelación con revocación de aquélla, desestimó dicha demanda.

SEGUNDO.- Ha de señalarse que no hay formalizado ningún motivo por vía del artículo 1.692 número 4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y por ende las declaraciones fácticas que la sentencia recurrida contenga han de constituir premisas obligadas en la aplicación adecuada del Ordenamiento Jurídico.

TERCERO.- El primer motivo al amparo del número 5º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil acusa la violación del artículo 1.258 del Código Civil y como quiera que el tercer motivo con la misma base de cobertura casacional, denuncia igualmente la conculcación de los artículos 1.281 y 1.282 del mismo Código sustantivo han de ser examinados conjuntamente. Vaya por delante en cuanto a este último motivo, que aparte de la incorrección técnica de no señalar cual de los dos párrafos del artículo 1.281 del Código Civil se considera infringido, es lo cierto que la sentencia recurrida no ha formulado ningún pronunciamiento que contradiga la evidencia de la literalidad de la estipulación F] del contrato de 23 de Octubre de 1.941, pues



lo que afirma dicha sentencia es que dicha cláusula litigiosa ha perdido virtualidad porque el destino de los terrenos a fines deportivos, después de transcurridos casi cincuenta años con las vicisitudes acaecidas que la propia Sala relata, se ha agotado y por ende no hay incumplimiento contractual al haberse enajenado para fines distintos después de tanto tiempo. Por lo expuesto es indudable que la resolución recurrida está perfectamente impuesta de lo que dice el contrato en su cláusula F] en su doble vertiente: finalidad del negocio jurídico cual es la dedicación del terreno a fines deportivos y la prohibición de disponer del mismo por el Ayuntamiento a otros fines, con lo que, obviamente, al no haber las infracciones señaladas el motivo tercero no puede prosperar. Y a renglón seguido, ha de analizarse si hay ó no la infracción que se acusa del artículo 1.258 del Código Civil, porque si efectivamente al cabo del tiempo señalado por la sentencia se ha cambiado el destino, enajenando el terreno para fin distinto, apriorísticamente parece que hay un quebrantamiento de la norma sustantiva; pero es sabido que la prohibición de disponer, que cercena en su esencia la facultad más característica del dominio, que ha sido tratada con especial rechazo por su carácter desnaturalizador por la doctrina científica, han sido esas prohibiciones de disponer, objeto de un trato diferencial por el legislador según su origen y así tenemos que cuando se dispongan en negocios jurídicos onerosos, a consecuencia de lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria, al ser rechazados del campo del derecho de cosas, quedan marginados y encasillados en el derecho de obligaciones dentro del cual en principio la libertad de contratación del artículo 1.255 del Código Civil las pone al resguardo de una auténtica validez. Sin embargo, de ahí no pueden sacarse consecuencias desmesuradas en orden a considerar como incumplimiento la circunstancia de la enajenación producida para otros fines después de casi cincuenta años en el presente caso: A] Se dice en la sentencia de 23 de Diciembre de 1.954 de la Audiencia de Valladolid (rollo de apelación) del proceso anterior número 182/45 del Juzgado de Primera Instancia número Dos de dicha capital, - que como es firme tiene la certeza de cosa juzgada material por tratarse del mismo contrato puesto entonces en trance de nulidad-, que hubo cartas de opción de compra dirigidas por el causahabiente de la parte actora al Ayuntamiento lo que repugna la idea de coacción ó intimidación y que el precio obtenido en la compraventa por el vendedor (causahabiente como ya se ha dicho de los actuales demandantes) no era ni mucho menos envilecido, sin más que tener en cuenta el que consta en la escritura de adquisición de los mismos terrenos por el dicho causahabiente Sr. Pedro Antonio , de fecha 10 de Diciembre de 1.940; B Si la intención del vendedor era la obtención a ultranza de un destino deportivo negociado, hubiera constituido una garantía real que amparase el cumplimiento de la obligación contraída por el comprador como permite el artículo 27 de la Ley Hipotecaria; y C] Apoyan este sentido de no constituir la obligación del destino, juntamente con la prohibición de disponer como condición a ultranza, perpetua, las cláusulas H], I] y J], en el entendimiento de que estando como estaba sujeto a arrendamiento de tercero, el vendedor se desconectaba con la enajenación totalmente de esa vinculación obligacional que el arrendamiento representaba y que sólo trató de obtener privilegio personal del destino deportivo para si y su hijo Sr. Pedro Antonio , como igualmente tan interesado estaba el vendedor en la venta que contribuyó crematísticamente a los gastos de construcción de un cerramiento de separación de la parcela vendida de la que como resto se reservaba el vendedor. Así y todo, nos encontramos con que a pesar de la licitud de la prohibición de disponer constatada en negocio oneroso, esa prohibición en su propia naturaleza y finalidad es contraria a la esencia de la facultad más propia del dominio y ciertamente que la doctrina vá encaminada a proteger exclusivamente los derechos que sean legítimos y "ad exemplum" la Sentencia de 19 de Diciembre de 1.985, incluso dentro del ámbito obligacional, considera que la perpetuidad es opuesta a la naturaleza de la relación obligacional al constituir una limitación de la libertad que debe presidir la contratación, que merece ser calificada como atentatoria al orden jurídico; si a ello se añade, que esa obligación que se pretende "perpetua" entraña un ataque a la esencia dominical, cabe por aplicación del artículo 3º del Código Civil, hacer con mayor rigor aquí una analogía con la doctrina que anida en la cláusula "rebus sic stantibus". En efecto, esa cláusula, fruto de la equidad y del principio equilibrador de las prestaciones en los negocios onerosos, se aplica para que se modifiquen las estipulaciones irritantes o se resuelva el contrato en su tracto continuo cuando, como aquí acontece, -y no se olvide que es un contrato agotado en su causa finalista-, ha habido una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes en el momento de cumplir el contrato que como toda compraventa con precio satisfecho en el momento tuvo lugar el día de su celebración, con relación a las actuales después de cincuenta años; que hay una desproporción inusitada, exorbitante, entre lo convenido y la indemnización que ahora se pretende y considera como restañadora del daño sufrido, -sin decir, eso si, el recurrente, si fué entonces ó ahora-; que la sobrevenencia de circunstancias imprevisibles se dan por el hecho del tiempo transcurrido y la naturaleza del derecho en que se suscita el problema de autos, pues aunque la obligación contraída es civil ya que el Ayuntamiento actuó como persona de derecho privado, el derecho urbanístico con su compleja gama de intereses sociales y públicos tiñen la situación de esas imprevisibilidades, que hacen que el interés de la parte recurrente no se pueda considerar legítimo y digno de protección, "pactum de non alienando res propria non valet", constituyendo un desfase en el ejercicio de ese derecho conforme al artículo 7º del Código Civil (Sentencias de 26 de Octubre de 1.990; 13 de Diciembre de 1.991 y 6 de Noviembre de 1.992), porque no puede alegarse la irrogación de un perjuicio a los derechohabientes del vendedor que cobró el precio pactado porque al cabo de los años,



agotado el fin causal ínsito en el negocio celebrado, se haya producido un incremento en el precio de reventa en cuyo incremento es donde han influido esas circunstancias imprevisibles extrínsecas a la propia operación de transmisión primitiva y que son básicamente las de orden urbanístico con su acompañamiento natural de progreso social y económico, como también la depreciación de la moneda, en ninguno de cuyas circunstancias puede con justeza afirmarse que haya podido contribuir ninguno de los contratantes y por ello la legitimidad de su participación en el nuevo precio habiendo percibido el suyo no es protegible para el vendedor y de los que de él traen causa. De aquí se deduce que el motivo primero no puede prosperar por cuanto no ha habido la infracción que se denuncia, como tampoco el motivo segundo, que con base en el número 5º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil señala la infracción del artículo 1.255 en relación con el 785, ambos del Código Civil, toda vez, que la libertad de pacto no constriñe a perpetuidad al consentimiento de mutilación de una esencial facultad del dominio, cuando la obligación de mantener inútil esa facultad se ha agotado en el tiempo haciéndose imposible ó muy irritante su respeto en función del cambio trascendental é imprevisible de las circunstancias existentes en el momento en que tal mutilación se convino, en el que no ha tenido parte la voluntad de las partes y sobre todo del que no se deriva un daño patrimonial para el vendedor ó sus descendientes y en punto al artículo 785, ha de verse que ni la sentencia lo invoca, ni tampoco podía hacerlo, porque su cita sólo sería atendible para el supuesto de las prohibiciones de disponer por título gratuito en función de la limitación que en él se contiene y a efectos del artículo 26-3ª de la Ley Hipotecaria, por lo que aquí no sería de aplicación. Por lo demás y en todo caso si hubo daño en el cambio de destino, en el ámbito del orden urbanístico-administrativo, pudo por el aquí recurrente plantear el debate por eventual desviación de poder en la jurisdicción competente.

CUARTO.- El motivo cuarto con base en el ordinal 5º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil acusa la infracción del artículo 1.256 del Código Civil. En primer lugar, ya se ha dicho por la sentencia recurrida y aquí precedentemente que el fin causal comercial se agotó en función de circunstancias trascendentes é imprevisibles, por lo que el incumplimiento de esa condición de no enajenar para fin ó destino distinto al deportivo, no comporta en absoluto la existencia de un perjuicio para el vendedor que cobró su precio justo y negociado por lo que no se ha dejado al arbitrio del comprador el cumplimiento de esa prohibición que se ha respetado durante cincuenta años que en materia urbanística es un tiempo razonablemente atendible y en punto a la invocación que se hace en el motivo del artículo 12 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales de 27 de Mayo de 1.955 ha de decirse que la sentencia recurrida ni lo ha aplicado ni de su contexto puede deducirse que haya analizado el tema debatido desde otro campo operativo que no sea el Derecho Civil privado, por lo que el motivo fracasa.

QUINTO.- El motivo quinto, con sede en el ordinal 5º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como también el sexto motivo, señalan respectivamente la vulneración de los artículos 1.101, 1.105 y 1.107 del Código Civil y jurisprudencia que los interpreta cuyas sentencias invoca, que por referirse a los daños y perjuicios que el actor-recurrente reclama, han de ser desestimados porque la razón de su impetración ha de radicar forzosamente en que de hecho se hayan producido los daños y perjuicios que puedan proyectar la indemnización al perjudicado conforme a lo dispuesto en dichos preceptos; pero siendo el caso de que la sentencia recurrida proclama como cuestión de hecho la inexistencia de esos daños y perjuicios cuya declaración no ha sido combatida y que tal declaración negativa viene avalada en el proceso porque no se ha dicho en el mismo en que consisten esos daños y perjuicios, toda vez que a su tiempo cobró el precio convenido al causahabiente del recurrente, quiérese decir que el alegato de ambos motivos incurre en el error técnico de hacer supuesto de la cuestión lo que está proscrito en casación y en todo caso lo que hábilmente quiere sugerirse es la existencia de un enriquecimiento injusto por el Ayuntamiento, lo que jurídicamente no puede ser atendible porque para ello sería preciso un paralelo empobrecimiento del recurrente que no puede percibirse su existencia, máxime en un contrato de tracto único cuya prohibición de disponer había agotado su virtualidad jurídica en función de la sobrevenencia de circunstancias imprevisibles ajenas de todo punto a la voluntad de las partes contratantes y cuya reclamación por la parte vendedora aparte de la falta de prueba de ese binomio enriquecimiento- empobrecimiento, carece de la legitimidad propia de querer participar en un negocio distinto al propio que ya se había agotado y que por ello descubre un marcado distanciamiento de lo imperado en el artículo 7º del Código Civil. Por ello ambos motivos perecen.

SEXTO.-Rechazados los seis motivos, se desestima el recurso con costas (artículo 1.715 "in fine" de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español

FALLAMOS



QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación de Don Pedro Antonio , contra la sentencia de fecha veintidós de Noviembre de mil novecientos noventa, que dictó la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Valladolid, y condenar, como condenamos, a dicha parte recurrente al pago de las costas de este recurso. Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con remisión de los autos y rollo de apelación recibidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Matías Malpica y González-Elipe, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ