



Roj: **STS 16152/1991** - ECLI: **ES:TS:1991:16152**

Id Cendoj: **28079110011991101800**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **23/04/1991**

Nº de Recurso:

Nº de Resolución:

Procedimiento: **RECURSO CASACIÓN**

Ponente: **PEDRO GONZALEZ POVEDA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Núm. 299.-Sentencia de 23 de abril de 1991

PONENTE: Excmo. Sr don Pedro González Poveda

PROCEDIMIENTO: Juicio declarativo ordinario de mayor cuantía.

MATERIA: Declaración de derechos. Reconvención. Presunciones. Ratificación o aceptación tácita.

Cuestiones nuevas. Cláusula **rebus sic stantibus**.

NORMAS APLICADAS: Artículos 1.253 y 1.275 del Código Civil .

JURISPRUDENCIA CITADA: Sentencias de 14 de diciembre de 1940 , 17 de mayo de 1941 , 5 de junio de 1945 y 17 de mayo de 1957.

DOCTRINA: Las presunciones constituyen un medio de prueba de las obligaciones utilizables sólo cuando el hecho dudoso no tiene demostraciones eficaces que se deriven de distintos medios de prueba de los que establece el art. 1.215 del Código Civil , siendo un medio de prueba supletorio. La ratificación o aceptación tácita es un comportamiento llevado a cabo mediante actos concluyentes que entrañan una inequívoca aceptación de lo hecho en nombre del aceptante y que se manifiesta como contradictorio con un posterior ejercicio de la acción de nulidad.

La declaración de la existencia o inexistencia de la causa de los contratos así como la de su licitud o ilicitud, son de la exclusiva competencia de la Sala de instancia. La jurisprudencia establece las siguientes conclusiones en relación con la aplicación de la citada cláusula: A) Que la cláusula **rebus sic stantibus** no está legalmente reconocida; B) Que, sin embargo, dada su elaboración doctrinal y los principios de equidad a que puede servir, existe una posibilidad de que sea elaborada y admitida por los Tribunales; C) Que es una cláusula peligrosa y, en su caso, debe admitirse cautelosamente; D) Que su admisión requiere como premisas fundamentales: a) alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración; b) una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilación del equilibrio de las prestaciones, y c) que todo ello acontezca por la sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevisibles, y E) En cuanto a sus efectos, hasta el presente, le ha negado los rescisorios, resolutorios o extintivos del contrato, otorgándole solamente los



modificativos del mismo, encaminados a compensar el desequilibrio de las prestaciones.

En la villa de Madrid, a veintitrés de abril de mil novecientos noventa y uno.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados del margen, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Burgos, como consecuencia de juicio declarativo ordinario de mayor cuantía, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Burgos, sobre declaración de derechos (indet.); cuyo recurso fue interpuesto por "Cooperativa de Viviendas Virgen del Pilar" representada por su Presidente don Carlos Miguel , que actúa en su propio nombre y de don Cesar , doña Edurne , don Pedro Jesús , don Jorge , don Carlos Jesús , don Eugenio , don Plácido , don Juan Antonio , don Eusebio , don Carlos Miguel , don Rogelio , don Pedro Antonio , don Octavio , don Jesus Miguel , don Felix , don Sebastián , don Ángel Jesús , don Gerardo , don Jose Ramón , don Antonio , don José , don Luis Antonio , don Fidel , don Jose María , don Aurelio , don Lucio , don Juan Luis , doña María Antonieta , doña Julieta , doña Ángeles , don Simón , don Donato , doña Estíbaliz , don Adolfo , don Narciso , don Juan Pablo ; representados por el Procurador de los Tribunales don Iván , y defendidos por el Letrado don Francisco José Vinales Fernández; siendo parte recurrida don Blas , representado por el Procurador don Argimiro Vázquez Guillen, y defendido por el Letrado don Felipe Real Chicote.

Antecedentes de hecho

Primero: 1. El Procurador Sr. Prieto Sáez, en nombre y representación de don Blas , quien actúa tanto en su propio nombre y derecho cuanto en beneficio de la Comunidad de Propietarios, que integra con sus hermanos don Paulino y don Augusto , formuló demanda de mayor cuantía, ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Burgos, contra la Cooperativa de Viviendas "Virgen del Pilar" y otro; dicha demanda se basaba en que los demandantes habían suscrito, con la Cooperativa demandada los contratos privados de fechas 23 de junio de 1976, 27 de abril de 1977, que se habían elevado a públicos en fecha 17 de abril de 1977, conforme a los cuales la Cooperativa a cambio de un solar, propiedad de los demandantes y entregado a la citada Cooperativa con destino a la construcción de 66 viviendas, se había obligado a entregar a los hermanos Blas Augusto , nueve viviendas, así como el local comercial dúplex que se describe en la demanda y el primer sótano del edificio construido los núms. 37-39-41 de la avenida Reyes Católicos, de Burgos.

2. Dado traslado de la demanda a la Cooperativa demandada y al resto de los demandados, se personó en autos la referida Cooperativa y otros 35 cooperativistas más, representados por el Procurador Sr. Cobo de Guzmán Ayllón, oponiéndose a la demanda y alegando la nulidad de los contratos celebrados entre la Cooperativa y los hermanos Blas Augusto por haber sido suscritos por miembros de la cooperativa, sin poder ni facultades para ello y ser fraudulentos al existir convivencia entre los miembros de la Junta rectora de la Cooperativa y los hermanos Blas Augusto Paulino . Que en su demanda el actor pedía la estimación de la misma y las pretensiones que se contienen en el suplico de dicho escrito, alegando los fundamentos que estimó aplicables, y solicitando fuese recibido el pleito a prueba; de otro lado los demandados comparecidos suplicaron la desestimación de las pretensiones del demandante, alegando los fundamentos de Derecho que estimaron aplicables y solicitaron el recibimiento del proceso a prueba, ejercitando demanda reconventional contra el actor con las peticiones y fundamentos que obran en autos y de cuya reconvenición se le dio traslado al demandante, quien lo evacuó en término legal oponiéndose a la misma.

3. Seguidamente por las partes se evacuaron réplica y duplica, reiterando los hechos y fundamentos de Derecho, sus escritos de demanda y contestación.

4. Practicadas las pruebas declaradas pertinentes y unidas a los autos, el Ilmo. Sr. Magistrado- Juez de Primera Instancia del núm. 3 de Burgos, dictó Sentencia en fecha 3 de mayo de 1988 , cuyo fallo es como sigue: "Que estimando la demanda formulada por el Procurador Sr. Prieto Sáez en nombre y representación de don Blas quien litiga en su propio nombre y derecho cuanto en beneficio de la comunidad de propietarios que forma con a sus hermanos don Paulino y don Augusto , contra la Cooperativa de m Viviendas "Virgen del Pilar" y otros 35 más representados por el Procurador J^S Sr. Cobo de Guzmán Ayllón, así como contra doña Andrea , doña Araceli , doña Yolanda , doña 299 María Virtudes , doña Sandra , doña Mariana , doña Frida , doña Cecilia , doña Amanda ; doña Marí Jose , doña Penélope , doña Maite , doña Irene , don Ricardo , doña Lucía , doña Julia , doña Leonor , doña Filomena , doña Encarna , doña Esperanza , doña Elisa , doña Emilia , doña Esther , doña Gloria , doña Juana , doña Maribel , doña Natalia , doña Rosa , doña Trinidad y doña María Teresa ; estos últimos en situación legal de rebeldía, debo declarar y declaro: 1.º Que la propiedad exclusiva del local comercial dúplex que ocupa toda la planta baja y todo el sótano primero de la casa señalada con los núms. 37-39-41 de la avenida de los Reyes Católicos de Burgos, pertenece a los hermanos don Blas , don Paulino y don Augusto . 2º Que todos los contratos o actos por los cuales la Cooperativa de Viviendas



"Virgen del Pilar" de Burgos ha adjudicado, cedido, vendido o transmitido a los demandados participaciones indivisas de la propiedad del local comercial dúplex citado en el número anterior, son nulos e inválidos sin haber transmitido por tanto ninguna clase de derecho de propiedad ni de ninguna otra naturaleza a favor de los demandados sobre citado local. 3.º Que por tanto ninguno de los demandados ha adquirido ni ostenta derecho alguno de propiedad ni de ninguna otra naturaleza sobre repetido local comercial dúplex. 4.º Que se cancelen y anulen en el Registro de la Propiedad de Burgos todas las inscripciones a partir de la segunda inclusive, que respecto a dicho local comercial dúplex inscrito en primera inscripción en el libro 272, tomo 3.458, finca núm. 23.419, Ayuntamiento de Burgos, Sección Primera, se haya producido en dicho Registro a favor de los demandados por causas de escrituras de adjudicación cesión, ventas o transmisión de cuotas partes indivisas de dicho local otorgadas por la Cooperativa de Viviendas "Virgen del Pilar" de Burgos. 5.º Que debo condenar y condeno a la demandada Cooperativa de Viviendas "Virgen del Pilar" de Burgos, a que otorgue escritura pública de adjudicación y transmisión de la propiedad del local comercial dúplex que ocupa toda la planta baja y todo el sótano primero de la casa señalada con los núms. 37-39-41 de la avenida de los Reyes Católicos de Burgos, a favor de los hermanos don Blas , don Paulino y don Augusto , individualizadamente para cada uno de ellos en cuanto a los locales núms. 2 y 4 de 623,47 metros cuadrados, con sus sótanos correspondientes para don Blas , locales núms. 1 y 5 de 612,23 metros cuadrados con sus sótanos correspondientes para don Paulino y los locales núms. 3, 6 y 7 de 624,88 metros cuadrados con sus correspondientes sótanos, para don Augusto según la división efectuada por dichos hermanos Sres. Blas Augusto Paulino y recogida en el plano incorporado a la escritura pública de acta convenio para la disolución de condominio otorgada por los mismos el 17 de septiembre de 1981, otorgada ante el Notario don Julián Manteca Alonso-Cortes al núm. 2.681 de su Protocolo y que hace el documento núm. 13 de los unidos al escrito de demanda. 6.º. Que debo condenar y condeno a la Cooperativa de Viviendas "Virgen del Pilar" de Burgos y a todos los demandados al pago de todas las costas procesales causadas en este pleito.

Igualmente fallo que debo desestimar y desestimo la demanda reconventional formulada por la representación procesal de la Cooperativa de "Virgen del Pilar" y demás demandados comparecidos, contra los demandantes, absolviendo a éstos de dicha reconvenición, con imposición de costas procesales a dichos demandados y Cooperativa citada."

Segundo: Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, por la representación procesal Cooperativa de Viviendas "Virgen del Pilar" y otros, y tramitado recurso con arreglo a Derecho, la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Burgos, dictó Sentencia en fecha 22 de marzo de 1989 , cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Burgos que se revoca, y en su lugar dictar otra por la que con estimación parcial de la demanda deducida por el Procurador don Francisco Javier Prieto Sáez, en representación de don Blas quien actúa por sí y- en beneficio de la comunidad de propietarios que integra con sus hermanos don Paulino y don Augusto , y con estimación parcial de la excepción alegada por el Procurador don Juan Cobo de Guzmán, en nombre y representación de la Cooperativa de Viviendas "Virgen del Pilar" y contra doña Andrea , doña Araceli , doña Yolanda , doña María Virtudes , doña Sandra , doña Mariana , doña Frida , doña Cecilia , doña Amanda ; doña Marí Jose , doña Penélope , doña Maite , doña Irene , don Ricardo , doña Lucía , doña Julia , doña Leonor , doña Filomena , doña Encarna , doña Esperanza , doña Elisa , doña Emilia , doña Esther , doña Gloria , doña Juana , doña Maribel , doña Natalia , doña Rosa , doña Trinidad y doña María Teresa ; debemos declarar y declaramos: 1.º Que la propiedad exclusiva de los locales dúplex 2 y 4 con sus sótanos correspondientes ubicados en la planta baja y el sótano primero de la casa señalada con los núms. 37-39-41 de la avenida de los Reyes Católicos de esta ciudad, pertenece a don Blas . 2.º Que todos los contratos o actos por los cuales la Cooperativa de Viviendas "Virgen del Pilar" de Burgos ha adjudicado, cedido, vendido o transmitido a los demandados participaciones indivisas de la propiedad de los locales citados en el número anterior, son nulos e inválidos sin haber transmitido por tanto ninguna clase de derecho de propiedad ni de ninguna otra naturaleza a favor de los demandados sobre el citado local. 3.º Que por tanto ninguno de los demandados ha adquirido ni ostenta derecho alguno de propiedad ni de ninguna otra naturaleza sobre los citados locales. 4.º Que se cancelen y anulen en el Registro de la Propiedad de Burgos todas las inscripciones a partir de la segunda inclusive que respecto de dichos locales integrados en la finca 23.419, Ayuntamiento de Burgos, Sección Primera, se hayan producido en dicho Registro a favor de los demandados por causa de escritura de adjudicación, cesión, ventas o transmisión las cuotas partes indivisas de dicho local otorgadas por la Cooperativa de Viviendas "Virgen del Pilar" de Burgos. Asimismo, debemos condenar y condenamos a la demandada Cooperativa de Viviendas "Virgen del Pilar" de Burgos, a que otorgue escritura pública de adjudicación y transmisión de la propiedad de los locales a favor de don Blas . La determinación concreta de estos dos locales en relación a la escritura de propiedad horizontal se harán en ejecución de sentencia teniendo como base la escritura pública de acta de convenio para disolución de condominio otorgada por los hermanos don Blas , don Paulino y don Augusto el 17 de septiembre de 1981, otorgada ante el Notario don Julián Manteca Alonso-Cortes al núm. 2681 de su Protocolo.



Igualmente, debemos desestimar y desestimamos la demanda reconvenzional formulada por la representación procesal de la Cooperativa "Virgen del Pilar" y demás demandados comparecidos, contra el demandante, absolviendo a éste de dicha reconvencción. Todo ello con imposición a los demandados de las costas, originadas en primera instancia por causa de la sustanciación de la demanda reconvenzional, y sin expresa imposición de las demás, tanto en primera como, en segunda instancia."

Tercero: 1. Notificada la sentencia a las partes, el Procurador don Iván , en representación de Cooperativa de Viviendas "Virgen del Pilar" y otros, interpuso recurso de casación contra la sentencia pronunciada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Burgos, con apoyo en los siguientes motivos: 1.º Al amparo del núm. 4 del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por error en la apreciación de la prueba derivada de documentos que obran en autos y que demuestran la equivocación del Juez de instancia al fijar hechos relevantes. 2.º Al amparo del núm. 5 del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por violación del art. 1.253 del Código Civil , en el que se regula la prueba de presunciones judiciales. 3.º Al amparo del núm. 5 del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por violación del art. 42 de la entonces vigente Ley de Cooperativas , en relación con el art. 1.275 del Código Civil . 4.º Al amparo del motivo del núm. 5 por violación de los arts. 1.265 y 1.266, en relación con el 1.261, todos ellos del Código Civil . 5.º Al amparo del motivo núm. 5 por violación de los arts. 1.269 y 1.270, en relación con el 1.261, todos ellos del Código Civil . 6.º Al amparo del núm. 5 por violación de los arts. 1.258 y 7.º del Código Civil y de la doctrina elaborada en torno a la buena fe en materia contractual.

2. Por Auto de fecha 15 de diciembre de 1989, la Sala estimó la admisión del recurso de casación por los motivos segundo, tercero, cuarto y quinto, en que lo fundamentan los recurrentes, y no por el motivo primero, que no se admite.

3. Convocadas las partes se celebró la preceptiva vista el día 11 de abril del año en curso, con la asistencia de don Francisco J. Vinales Fernández, defensor de la parte recurrente, y de don Felipe Real Chicote, defensor de la parte recurrida, quienes informaron por su orden en defensa de sus respectivas pretensiones.

Ha sido Ponente el Excmo. Sr. Magistrado don Pedro González Poveda .

Fundamentos de Derecho

Primero: El motivo segundo del recurso, en estrecha conexión con el primero formulado al amparo del núm. 4 del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que fue inadmitido en el trámite procesal pertinente, alega, por la vía del núm. 5 del citado artículo, violación del art. 1.253 del Código Civil ; las presunciones constituyen un medio de prueba de las obligaciones utilizables sólo cuando el hecho dudoso no tiene demostraciones eficaces que se deriven de distintos medios de prueba de los que establece el art. 1.215 del Código Civil , siendo un medio de prueba supletorio sólo aplicable en defecto de pruebas directas por lo que cuando éstas existen en el proceso, el juzgador no viene obligado a hacer uso de tal medio probatorio; en el presente caso el motivo examinado no trata de impugnar una prueba de presunciones realizada por el Tribunal de instancia, sino de introducir como probados determinados hechos a través de esa actividad intelectual en que consiste esta clase de prueba pero realizándola la parte recurrente; así después de intentar establecer, por medio del primer motivo que, como se ha dicho, resultó inadmitido, los hechos que la recurrente estima como probados y que habrían de servir de punto de partida de la presunción, deduce de ellos los hechos que, en su sentir, han de declararse probados, sustituyendo así al Juzgador en esta tarea de fijación de los hechos probados; razones que hacen decaer el motivo.

Segundo: El motivo tercero, acogido al ordinal 5.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , denuncia violación del art. 42 de la entonces vigente Ley de Cooperativas , en relación con el art. 1.275 del Código Civil ; no expresado en el motivo cuál de los tres párrafos de que consta el art. 42 de la Ley 52/1974, de 19 de diciembre, General de Cooperativas , de su desarrollo se desprende que el invocado es el párrafos) en sus incisos segundo y tercero según los cuales "la validez de los contratos concluidos en nombre de la Cooperativa antes de su inscripción quedará subordinada a este requisito y a la aceptación por aquélla dentro del plazo de tres meses. En su defecto, los gestores serán responsables solidariamente frente a las personas con quienes hubieran contratado en nombre de la sociedad". Al dictar la Sala sentenciadora la validez del contrato suscrito entre el actor y sus hermanos, de una parte, y los componentes de la Junta Rectora Provisional, de otra, en 23 de junio de 1976, así como de su adeuda de 26 de abril de 1977 y de la adición al mismo de 17 de abril de 1978, así como la sujeción de la Cooperativa demandada a lo pactado en dichos documentos, no ha infringido el citado art. 42, ya que al no exigirse en ese precepto legal una forma determinada para la aceptación por la sociedad de los contratos realizados en su nombre, es eficaz tanto la aceptación expresa como la tácita, forma ésta en que, según la sentencia recurrida, se produjo aquella ratificación como resulta de las pruebas obrantes en los autos; la ratificación o aceptación tácita es un comportamiento llevado a cabo mediante actos concluyentes



que entrañan una inequívoca aceptación de lo hecho en nombre del aceptante y que se manifiesta como contradictorio con un posterior ejercicio de la acción de nulidad; en tal sentido, es constitutivo de ratificación tácita el voluntario cumplimiento del negocio estipulado por el gestor, al ejercitar derechos derivados del mismo y, en general, la aplicación de sus consecuencias; en el caso litigioso es evidente que la Cooperativa recurrente entró en posesión del solar, que adquirió la Junta Rectora Provisional, iniciando la construcción del edificio proyectado y distribuyendo entre sus socios las viviendas, entregando a los hermanos Adrián Ángulo las viviendas pactadas percibiendo de éstos las cantidades adecuadas por razón de las mejoras introducidas en los pisos que se les adjudicaron así como la cantidad de 5.000.000 de pesetas que aquéllos debían entregar a la Cooperativa en virtud de lo pactado en la adeuda de 27 de abril de 1977, todo lo cual supone la aceptación por la Cooperativa, una vez producida su inscripción en el Registro Oficial, de o realizado por los gestores en el tiempo anterior a su válida constitución, lo que impide que, habiendo cumplido voluntariamente el contrato, al menos en parte, y obtenido la contraprestación a que venían obligados los aportantes del solar, pueda la Cooperativa demandar la nulidad del contrato; tampoco se da la infracción del art. 1.275 del Código Civil, que se invoca, puesto que la declaración de la existencia o inexistencia de la causa de los contratos así como la de su licitud o ilicitud, son de la exclusiva competencia de la Sala de instancia cuya declaración en este sentido sólo puede ser atacada en casación por la vía del ordinal 4.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; en consecuencia procede desestimar el motivo examinado, al igual que procede el rechazo de los motivos cuarto y quinto en que, por el cauce del ordinal 5.º del citado art. 1.692, se alega la nulidad de los contratos litigiosos por error y dolo en el consentimiento, con cita de los arts. 1.265, 1.266 (motivo cuarto) y 1.269 y 1.270 (motivo quinto), en relación con el art. 1.261, todos ellos del Código Civil; se trata de cuestiones nuevas, no planteadas en la instancia por la parte recurrente que limitó su pretensión de nulidad de los repetidos contratos a la falta de consentimiento por la Cooperativa, sin que en ningún momento se alegasen los vicios del consentimiento que ahora se aducen y que, por la extemporaneidad de su invocación, no pueden ser examinados por esta Sala.

Tercero: El motivo sexto, al amparo del núm. 5 del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, alega infracción de los arts. 1.258 y 7 del Código Civil por entender que la Sala a quo, si bien no declaró la nulidad contractual instada por la recurrente, debió, en todo caso, proceder a la revisión judicial del contrato a fin, dice, de mantener la equivalencia de las prestaciones. La doctrina ha examinado la dificultad extraordinaria sobrevenida en el cumplimiento de la obligación al igual que lo ha hecho la jurisprudencia, al tratar de la posibilidad de construir dentro de nuestro Derecho vigente la cláusula **rebus sic stantibus** como medio de establecer equitativamente el equilibrio de las prestaciones; con cita de las Sentencias de 14 de diciembre de 1940, 17 de mayo de 1941 y 5 de junio de 1945, la de 17 de mayo de 1957 establece las siguientes conclusiones I en relación con la aplicación de la citada cláusula: A) Que la cláusula **rebus sic stantibus** no está legalmente reconocida; B) Que, sin embargo, dada su elaboración doctrinal y los principios de equidad a que puede servir, existe una posibilidad de que sea elaborada y admitida por los Tribunales; C) Que es una cláusula peligrosa y, en su caso, debe admitirse cautelosamente; D) Que su admisión requiere como premisas fundamentales: a) alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración; b) una desproporción exorbitante, 299 fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilación del equilibrio de las prestaciones, y c) que todo ello acontece por la sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevisibles, y E) En cuanto a sus efectos, hasta el presente, le ha negado los rescisorios, resolutorios o extintivos del contrato otorgándole solamente los modificativos del mismo, encaminados a compensar el desequilibrio de las prestaciones. En el presente caso no se da esa extraordinaria alteración de las circunstancias tenidas en cuenta por la parte al concertar los contratos que les vinculan que determine un acusado desequilibrio entre las prestaciones recíprocas de las partes, ya que no puede calificarse de tal el mayor o menor valor en venta que puedan tener los locales que se obligó a entregar la Cooperativa al actor y sus hermanos, teniendo en cuenta que no nos encontramos ante un contrato de cumplimiento sucesivo y dilatado en el tiempo, sino de un contrato de tracto único, si bien la entrega de los locales no podía hacerse hasta su terminación, contratos éstos en que la aplicación de la cláusula **rebus sic stantibus** es de carácter aún más excepcional que en los de tracto sucesivo; por todo ello, ha de decaer este motivo.

Cuarto: La desestimación de los motivos articulados determina la del recurso en su integridad con la preceptiva imposición de costas a la parte recurrente, de acuerdo con el art. 1.715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; no procede declaración sobre depósito que no fue constituido por no ser conformes entre sí las sentencias de primera y segunda instancia.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que Nos confiere el pueblo español.

FALLAMOS:



Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la Cooperativa de Viviendas "Virgen del Pilar" y don Carlos Miguel , don Cesar , doña Edurne , don Pedro Jesús , don Jorge , don Carlos Jesús , don Eugenio , don Plácido , don Juan Antonio , don Eusebio , don Carlos Miguel , don Rogelio , don Pedro Antonio , don Octavio , don Jesus Miguel , don Felix , don Sebastián , don Ángel Jesús , don Gerardo , don Jose Ramón , don Antonio , don José , don Luis Antonio , don Fidel , don Jose María , don Aurelio , don Lucio , don Juan Luis , doña María Antonieta , doña Julieta , doña Ángeles , don Ángel Daniel , don DonatoSantiago Barriocanal Fernádoña Estíbaliz , don Adolfo , don Narciso , don Juan Pablo contra la Sentencia dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Burgos de fecha 22 de marzo de 1989 . Condenamos a la parte recurrente al pago de las costas de este recurso.

Y líbrese a la Audiencia citada la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala en su día remitidos.

ASI, por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA, pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- Gumersindo Burgos Pérez de Andrade.- Alfonso Villa gómez Rodil.- Francisco Morales Morales.- Pedro González Poveda .- Matías Malpica González Elipe.- Rubricados.

Publicación: Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Excmo. Sr. Magistrado Ponente don Pedro González Poveda , estando celebrando audiencia pública la Sala Primera del Tribunal Supremo en el día de su fecha, de lo que como Secretario certifico.- Clemente Crevillén Sánchez.- Rubricado