



Roj: **STS 8660/1993 - ECLI:ES:TS:1993:8660**

Id Cendoj: **28079110011993101856**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **14/12/1993**

Nº de Recurso: **80/1991**

Nº de Resolución: **1202/1993**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **ANTONIO GULLON BALLESTEROS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a catorce de Diciembre 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 Sala de lo Civil de la Audiencia Provincial de Lugo, como consecuencia de los autos de juicio declarativo de menor cuantía, seguidos ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Monforte de Lemos, sobre nulidad de contrato; cuyo recurso ha sido interpuesto por Dª Eugenia , representado por el Procurador de los Tribunales D. Juan-Carlos Estévez Fernández-Novoa y asistida del Letrado D. José García Calvelo; siendo parte recurrida D. Gustavo y Dª Raquel , representados por la Procuradora Dª Emilia Moreno Pingarrón y asistidos del Letrado D. Gustavo .

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.-El Procurador Don Rubén Rodríguez Quiroga, en representación de Dª Eugenia , formuló demande de juicio declarativo de menor cuantía, ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Monforte de Lemos, sobre nulidad de contrato; estableciéndose en síntesis los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente, para terminar suplicando se dictase sentencia "por la que se declare nulo y, consiguientemente, resuelto, el contrato de compraventa de 30 de agosto de 1988, otorgado por demandante y demandados y al que se refiere el hecho segundo de esta demanda, y en consecuencia, condenando a los demandados a estar y pasar por tal declaración y asimismo a recibir el importe de la parte de precio ya entregado por los mismos, con sus intereses, y al pago de la totalidad de las costas causadas".- Admitida la demanda y emplazados los demandados, compareció en los autos en su representación el Procurador D. Pedro Felipe Feijoo, que contestó a la demanda, oponiéndose a la misma, en base a los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente y terminó suplicando se dictase sentencia "por la que se desestime íntegramente la demanda, y se le impongan las costas a la demandante".- Convocadas las partes a la comparecencia establecida en el artículo 691 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, esta se celebró el día señalado, con asistencia de las partes sin avenencia.- Recibido el pleito a prueba se practicó las que propuestas por las partes fue declarada pertinente.- Unidas a los autos las pruebas se convocó a las partes a comparecencia poniéndolas mientras tanto de manifiesto en secretaría para que hicieran un resumen de las mismas lo que verificaron en tiempo y forma, quedando los autos en poder del Sr. Juez para dictar sentencia.- El Sr. Juez de 1ª Instancia de Monforte de Lemos, dictó sentencia de fecha 24 de octubre de 1990, con el siguiente FALLO: "Debo DESESTIMAR y DESESTIMO la demanda formulada por el Procurador D. Ruben Rodríguez Quiroga en representación de Dª Eugenia contra D. Gustavo y Dª Raquel , absolviendo a dichos demandados de las peticiones formuladas contra los mismos en la demanda, e impongo las costas de este juicio a la parte demandante".

SEGUNDO.-Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de 1ª Instancia por la representación de Dª Eugenia y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sala de lo Civil de la Audiencia Provincial de Lugo, dictó sentencia con fecha 18 de diciembre de 1990, con la siguiente parte dispositiva.- FALLAMOS: "Que desestimando el recurso interpuesto por el señor Procurador de Eugenia , confirmamos la sentencia a pelada, y le condenamos al pago de las costas de alzada".



TERCERO.- El Procurador Don Juan Carlos Estévez Fernández-Novoa, en representación de D<sup>a</sup> Eugenia , interpuso recurso de casación contra la sentencia dictada por la Sala de lo Civil de la Audiencia Provincial de Lugo, con apoyo en los siguientes motivos.- PRIMERO: Al amparo del art. 1692.4º LEC, por error en la apreciación de la prueba, basada en el documento obrante al folio 63 de los autos de que se trata.- SEGUNDO: Al amparo del art. 1692.5º LEC, infracción de los art. 1261 del Código civil y sentencias que se citan.- TERCERO: Al amparo del art. 1692.5º LEC, infracción del art. 1261, en relación con el párrafo 1º del 1266, del Código civil y sentencias que se citan.- CUARTO: Al amparo del art. 1692.5º LEC, por infracción de la jurisprudencia establecida en sentencias de 18 de mayo y 21 de diciembre de 1984, y demás que se citan.- QUINTO: Al amparo del art. 1692.5º LEC, por infracción de la jurisprudencia aplicable para resolver las cuestiones objeto de debate.- SEXTO: También formulado con carácter subsidiario de los precedentes motivos 1º, 2º, 3º y 4º, se formula al amparo del art. 1692.5º LEC, por infracción de la jurisprudencia aplicable y sentencias que se citan.

CUARTO.- Admitido el recurso y evacuado el trámite de instrucción, se señaló para la celebración de vista pública el día 30 de noviembre de 1993.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ANTONIO GULLÓN BALLESTEROS

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Doña Eugenia demandó por los trámites del juicio declarativo de menor cuantía a Don Gustavo y a su esposa Doña Raquel , alegando que por documento privado de 30 de agosto de 1988 adquirieron de la actora, y por el precio de cincuenta millones de pesetas pagaderos en la forma que se estipuló, la planta primera y parte de la segunda de un edificio que proyectaba construir en parcela de su propiedad. Tal adquisición se efectuó según plano confeccionado que ambas partes declararon conocer. La Comisión Territorial del Patrimonio Histórico-Artístico de Lugo en 23 de septiembre de 1988 se opuso a la aprobación del proyecto, siendo confirmado su criterio por la Dirección General de Patrimonio Artístico y Documental de la Conserjería de Cultura y Deportes de la Junta de Galicia por resolución de 31 de julio de 1989, resolviendo el recurso de alzada que la actora interpuso contra el acuerdo de la Comisión Territorial. Como resultado de ello, el Ayuntamiento de Monforte de Lemos denegó la solicitud de licencia por acuerdo de 20 de Septiembre de 1989. La actora solicitaba, con ese fundamento fáctico, "que se declarase nulo y, consiguientemente, resuelto, el contrato de compraventa de 30 de agosto de 1988", condenando a los demandados a estar y pasar por esa declaración y a recibir la parte de precio que han entregado, con sus intereses, y al pago de las costas.

El Juzgado de 1ª Instancia desestimó la demanda porque la alteración de las circunstancias lo único que originaba era una modificación del contrato, y no la resolución pretendida, con imposición de costas a la actora. La Audiencia, en grado de apelación, confirmó el fallo, pero negando que concurriesen las circunstancias para la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus, imponiendo las costas de la alzada a la actora-apelante.

Contra la sentencia de la Audiencia interpuso recurso de casación D<sup>a</sup> Eugenia .

SEGUNDO.- El motivo primero, al amparo del art. 1692.4º LEC, invoca error en la apreciación de la prueba, en cuanto la sentencia recurrida, al igual que la de primera instancia, nada dice respecto del ajuste del proyecto originario de edificación con la legalidad urbanística vigente, lo que se tuvo en cuenta al redactar el contrato privado de compraventa.

Este extravagante motivo se desestima porque nada tiene que ver con la cuestión discutida en el pleito, que fue la denegación administrativa de la ejecución del proyecto (que la actora consintió al no interponer los pertinentes recursos en la vía jurisdiccional). El documento que señala la recurrente como demostrativo del error probatorio es un informe de la oficina técnica del Ayuntamiento de Monforte de Lemos favorable al proyecto presentado, pero sabía, y en el informe constaba, que era un trámite dentro del proceso de concesión de la preceptiva licencia de edificación. Por ello, hablar de error por no haberlo tenido en cuenta, es cuando menos peregrino.

TERCERO.- El motivo segundo, al amparo del art. 1692.5º LEC, considera infringido el nº 3º del art. 1261 del Código civil, y las sentencias de esta Sala que cita, "al haberse producido con relación al contrato de compraventa en cuestión una alteración esencial y sustancial en la base de dicho negocio jurídico que le privan de la causa que le dio origen". En su fundamentación se expone con buena voluntad la doctrina de la base del negocio, y en su aplicación al caso litigioso afirma que el propósito de las partes fue establecer un precio sobre el presupuesto de que las plantas a construir fueran cuatro y no tres por limitaciones urbanísticas; que esta limitación repercuta notoriamente en el precio asignado a cada planta, que habría de resultar superior.

El motivo, con un desarrollo reiterativo y confuso, se desestima ya que la doctrina de la base del negocio no puede ser aplicada a la situación fáctica que se enjuició. Aunque no se puede saber por esa confusión si se refiere a la desaparición de la base del negocio entendida subjetivamente o a la base del negocio objetiva,



no concurren las circunstancias precisas para su acogida en cualquiera de esas modalidades. La primera consiste en las representaciones de las que las partes en un contrato han partido para sus estipulaciones, en una común representación mental por la que ambas se han dejado guiar al fijar el contenido contractual. La segunda, en un conjunto de circunstancias cuya existencia o persistencia son necesarias para lograr que se alcance el fin del contrato o para que las prestaciones pactadas no resultan desequilibradas con grave onerosidad si se cumplen de modo que se destruya la relación de equivalencia entre ellas. En el caso de autos no consta más que un contrato privado de compraventa, en el que se vende la planta primera y parte de la segunda de un edificio cuya construcción se proyecta "de acuerdo con el plano confeccionado al efecto y que es bien conocido de las partes", y por un único precio y cerrado de cincuenta millones de pesetas, pagaderos en la forma que se estipuló. Cierto que en el momento de la firma del contrato existía un informe de la oficina técnica del Ayuntamiento de Monforte de Lemos en el que daba su conformidad al proyecto de edificación, pero advirtiendo que, en lo que respecta a la estética, la Comisión Territorial del Patrimonio Histórico-Artístico, por estar ubicada parte de la parcela dentro del conjunto histórico-artístico de la ciudad, había de dictaminar. Así las cosas, es evidente que la representación mental de la vendedora fue la de que el proyecto se llevaría a cabo, pero es gratuito suponer que la de los compradores también fue la misma, es decir, que si ello no sucedía no hubieran celebrado el contrato; no hay ninguna prueba en ese sentido. Lo que querían, en realidad, era adquirir la planta primera y parte de la segunda, no subordinar su adquisición a que todo el proyecto se realizase. Tampoco hay prueba de que el precio se hubiese fijado mutuamente de acuerdo con las cuatro plantas proyectadas. En consecuencia, no es posible aplicar la doctrina de base del negocio subjetiva, ni tampoco la objetiva; la resolución administrativa no impide la edificación, sino sólo el cuarto piso del edificio proyectado y ático retranqueado (y lo vendido por ella a los recurridos no era eso); no hay la más mínima prueba sobre la repercusión cuantitativa de la denegación de la licencia, por lo que sería infundado sostener que se ha destruido la relación de equivalencia entre las prestaciones o que el cumplimiento de la vendedora supone una onerosidad excesiva.

CUARTO.- El motivo tercero, al amparo del art. 1692.5º LEC, aduce infracción del párrafo 1º del art. 1266 del Código civil, y sentencias de esta Sala de 1 de marzo y 27 de marzo de 1983, 17 de mayo de 1986 y 6 de mayo de 1987. Con los mismos fundamentos que se recogieron en el motivo anterior, ahora se pretende la casación de la sentencia porque hubo error en el consentimiento de la actora al fijar el precio.

El motivo se desestima. En el se mezclan dos cuestiones que nada tienen que ver entre sí; el hipotético error y la influencia que la imprevista alteración de las circunstancias puede tener en el desarrollo de un contrato de ejecución diferida. No puede la recurrente invocar ningún error con trascendencia jurídica porque es de sobra conocida la doctrina de esta Sala según la cual se requiere ante todo que sea excusable, y no merece este calificativo la conducta de la actora que, no obstante conocer que el proyecto de edificación todavía no está aprobado, comienza la venta como si lo estuviese, sin estipular nada (como es usual) por si se diera la falta de aprobación.

No mejor suerte merece la invocación a través de la jurisprudencia que cita de la cláusula rebus sic stantibus, porque para que pueda tener viabilidad se requiere como requisito esencial que hayan sobrevenido circunstancias totalmente imprevistas y una alteración extraordinaria en el equilibrio de las prestaciones pactadas, de modo que haga excesivamente oneroso su cumplimiento para la parte que invoca la cláusula. La denegación de la aprobación no es algo imprevisto, se debió tener presente al contratar dado el estado del proyecto en cuanto a su tramitación administrativa. De la alteración en su aspecto cuantitativo no se ha hecho la más mínima prueba en el pleito.

QUINTO.- El motivo cuarto, al amparo del art. 1692.5º LEC, imputa a la sentencia recurrida infracción de la doctrina jurisprudencial sancionadora del enriquecimiento injusto, una vez más sobre las bases fácticas que han servido de soporte a los motivos anteriores.

Se desestima porque se plantea una cuestión nueva en casación, en contra de la reiterada doctrina de esta Sala que lo prohíbe por vulnerarse los principios procesales de audiencia y contradicción. En el período expositivo del pleito para nada se hizo mención de ese hipotético enriquecimiento, que se estima injustificado, de los compradores, si adquiriesen al precio que se estipuló en función de que el edificio proyectado tendría más plantas de las permitidas legalmente. Además, la desestimación del motivo procedería en todo caso, dado que la jurisprudencia de esta Sala ha declarado siempre que no puede aplicarse el principio prohibitivo del enriquecimiento injustificado cuando el mismo tiene su base en un contrato, en la ley o en una sentencia.

SEXTO.- El motivo quinto, al amparo del art. 1692.5º LEC, formulado subsidiariamente a los anteriores, alega infracción de la doctrina jurisprudencial de la "reformatio in peius". En su difícilmente comprensible justificación, se alude a una conformidad de los demandados- recurridos con la sentencia de primera instancia por no apelarla ni adherirse a la apelación que se interpuso por la recurrente. Tal sentencia acogía la eficacia de la cláusula rebus sic stantibus, si bien no daba lugar a la modificación del contrato por no haberla solicitado la



actora, sino sólo su resolución, efecto que la cláusula en cuestión no puede producir según la doctrina de esta Sala. En cambio, la sentencia de la Audiencia niega la virtualidad de la cláusula en el caso litigioso, confirmando el fallo litigioso.

El motivo se desestima porque la extraña idea que abriga de la "reformatio in peius" se opone a la que esta Sala ha mantenido sin fisuras, a saber, que, para acogerla, el fallo o parte dispositiva de la sentencia ha de agravar la posición del apelante. Si la sentencia de la Audiencia confirmó el fallo desestimatorio de la demanda dado por la de primera instancia, no se ve en qué pueda haber agravado la posición de la actora que la apeló. El que las razones que haya tenido la Audiencia sean distintas de las del Juzgado de Primera Instancia no da lugar a ninguna "reformatio in peius"; entra en sus facultades revisoras como tribunal de alzada.

SEPTIMO.- El motivo sexto, también formulado con carácter subsidiario, al amparo del art. 1692.5º LEC, vuelve a repetir que se ha infringido la doctrina jurisprudencial que acogen la posibilidad de aplicación de la cláusula rebus sic stantibus, y ha de correr la misma suerte desestimatoria de todos los anteriores por las razones explicitadas en los fundamentos de derecho tercero y cuarto de esta sentencia.

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 CASACION interpuesto por D<sup>a</sup> Eugenia contra la sentencia dictada por la Sala de lo Civil de la Audiencia Provincial de Lugo, de fecha 18 de diciembre de 1990. Condenando a la recurrente al pago de las costas causadas en este recurso y a la pérdida del depósito constituido.

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. Antonio Gullón Ballesteros, 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.