

Id Cendoj: 28079110012006100738
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 3729/1999
Nº de Resolución: 753/2006
Procedimiento: CIVIL
Ponente: PEDRO GONZALEZ POVEDA
Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

DISTINCIÓN ENTRE LIMITACIONES LEGALES DE LA PROPIEDAD Y SERVIDUMBRES. ADMINISTRACIONES.LA OBLIGACION DE ENTREGAR LA FINCA VENDIDA NO CONSTITUYE UNA CONDICIÓN DEL CONTRATO SINO LA DEFINICIÓN DE LA FORMA EN QUE HA DE HACERSE LA ENTREGA.RECURSO DE CASACIÓN: DESESTIMACIÓN POR APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE EQUIVALENCIA DEL RESULTADO.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a doce de Julio de dos mil seis.

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 Quinta de la Audiencia Provincial de Alicante, como consecuencia de autos de juicio declarativo de Mayor cuantía; seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Número Tres de Elche; cuyo recurso fue interpuesto por CARTAGENA PARQUE, S.A, representada por la Procuradora de los Tribunales D^a María Luz Albacar Medina; siendo parte recurrida D. Adolfo , D^a Gloria , D. Carlos Alberto , D^a Regina , D^a Alejandra , la entidad mercantil "INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES PAHINI, S.A." y "BREZO, S.L.", representados por el Procurador de los Tribunales D. Felipe Ramos Cea.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- El Procurador de los Tribunales D. Emigdio Tormo Rodenas, en nombre y representación de D. Adolfo , D^a Gloria , D. Carlos Alberto , D^a Regina , D^a Alejandra y las entidades "Inmuebles y Construcciones Pahini, S.A." y "Brezo, S.L.", formuló demanda de mayor cuantía, contra la entidad mercantil !CARTAGENA PARQUE, S.A.", en la cual tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia "estimando la presente demanda con los siguientes pronunciamientos: 1º Se declare resuelta y extinguida la compraventa contenida y dimanante de la escritura de opción de compra de fecha 18 de marzo de 1993 autorizada pro el Notario de Elche D. Pedro Navarro Arnal con el nº 587 de su protocolo. 2º. Condenar a la demandada a estar y pasar por dicha declaración, así como a cancelar por su cuenta y carga la opción de compra que consta inscrita y afecta a la finca nº 2.730 del Registro de la Propiedad nº 4 de Elche, descrita en el hecho primero, librándose a tal fin el correspondiente mandamiento al referido Registro. 3º. Condenar igualmente a la demandada al pago de los gastos y costas de este procedimiento".

2.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, se personó en autos la Procuradora D^a Carmen Estrella Molina Albert, en nombre y representación de "CARTAGENA PARQUE, S.A.", quien contestó a la misma y tras invocar los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por convenientes, terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia por la que se desestime la demanda con imposición de costas a la parte actora. Asimismo formulaba reconvención por la que solicitaba al Juzgado dictara sentencia "por la que se declare vigente el contrato de 18 de marzo de 1993, con los efectos previstos y pactados en el mismo, respecto a las obligaciones que tiene que cumplir la parte vendedora para entregar la finca en las condiciones pactadas, momento en el que mi representada otorgará la correspondiente escritura pública y cumplirá las obligaciones del mismo contrato, todo ello con imposición de costas a la parte actora, caso de oponerse a esta pretensión".

3.- Dado traslado de la reconvencción a la parte reconvenida ésta la contestó en tiempo y forma.

4.- Practicadas las pruebas declaradas pertinentes y unidas a los autos, el Ilmo. Sr. Magistrado- Juez del Juzgado de Primera Instancia número Tres de Elche, dictó sentencia en fecha 11 de marzo de 1998 cuyo FALLO es como sigue: "Que debiendo de estimar y estimando la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Tormo Ródenas, en la representación que consta en autos, y desestimando la reconvencción instada por "Cartagena Parque, S.A.", debo declarar y declaro resuelto y extinguido la compraventa contenida y emanante de la escritura de opción de compra de fecha 18 de marzo de 1953, debiendo condenar y condenando a la demandada a estar y pasar por dicha declaración, así como a cancelar a su cargo la opción de compra que consta inscrita y afecta a la finca registral número 2.730 del Registro de la Propiedad número Cuatro de los de Elche y al pago de las costas del presente procedimiento".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Alicante, dictó sentencia en fecha 30 de junio de 1999 , cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLAMOS: Que con desestimación del recurso de apelación deducido contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. Tres de Elche de fecha 11 de marzo de 1998 en las actuaciones de que dimana el presente Rollo, debemos confirmar y confirmamos dicha resolución con expresa imposición de costas a la parte apelante".

TERCERO.-1.- La Procuradora de los Tribunales D^a María Luz Albacar Medina, en nombre y representación de "CARTAGENA PARQUE, S.A.", interpuso recurso de casación contra la sentencia pronunciada por la Audiencia Provincial de Alicante (Sección Quinta), con apoyo en los siguientes motivos: "PRIMERO.- Al amparo del *número 4º) del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* . Infracción por interpretación indebida del *art. 3º) de la Ley 10/1996, de 18 de marzo* , sobre Expropiación forzosa y servidumbre de paso para instalaciones, todo ello en relación con los *arts. 530 y 545 del Código Civil* . SEGUNDO.- Al amparo del *nº 4º) del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* . Infracción por interpretación errónea del *art. 1116 del Código Civil* . TERCERO.- Al amparo del *nº 4 del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , infracción del *art. 1281, párrafo 2º)*, por interpretación errónea. CUARTO.- Infracción por aplicación indebida del *art. 1272 del Código Civil* al amparo del *nº 4 del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* . QUINTO.- Infracción por interpretación errónea del *artículo 12214 del Código Civil* , al amparo del *art. 1692/4 LEC* . SEXTO.- También al amparo del *artículo 1692/4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* por infracción del *artículo 1249 del Código Civil* . SEPTIMO.- Al amparo del *número 4º) del art. 1692 de la LEC* por aplicación indebida del *art. 1184 del Código Civil* ".

2.- Admitido el recurso de casación por auto de fecha 21 de marzo de 2002 , se entregó copia del escrito a la representación de los recurridos, conforme lo dispuesto en el *artículo 1710.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , para que en el plazo de 20 días puedan impugnarlo.

3.- El Procurador de los Tribunales D. Felipe Ramos Cea en la representación que tiene acreditada, presentó escrito de impugnación al recurso de casación y alegando los motivos que estimó pertinentes, terminó suplicando a la Sala dicte sentencia desestimatoria del mismo con imposición de las costas a la recurrente y pérdida del depósito constituido.

4.- Al no haberse solicitado por todas las partes personadas la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día veintiocho de junio del año en curso, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. PEDRO GONZÁLEZ POVEDA

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- En la demanda inicial de los autos de juicio declarativo de mayor cuantía de los que trae causa este recurso, se solicita se dicte sentencia por la que: 1º Se declare resuelta y extinguida la compraventa contenida y dimanante de la escritura de opción de compra de fecha 18 de marzo de 1993 autorizada por el Notario de Elche D. Pedro Navarro Arnal con el nº 587 de su protocolo. 2º. Condenar a la demandada a estar y pasar por dicha declaración, así como a cancelar por su cuenta y carga la opción de compra que consta inscrita y afecta a la finca nº 2.730 del Registro de la Propiedad nº 4 de Elche, descrita en el hecho primero, librándose a tal fin el correspondiente mandamiento al referido Registro. 3º. Condenar igualmente a la demandada al pago de los gastos y costas de este procedimiento, Además de oponerse a la demanda, la demandada "Cartagena parque, S.A." formuló reconvencción solicitando se declare vigente el contrato de 18 de marzo de 1993, con los efectos previstos y pactados en el mismo.

La sentencia objeto de este recurso de casación confirmó la de primera instancia que declaró resuelto el contrato de compraventa dimanante de la citada escritura de opción de compra y condenó a la demandada a la cancelación solicitada.

El presente litigio trae causa en la escritura pública de fecha 18 de marzo de 1993 por la que algunos de los demandantes y los causahabientes de otros concedieron a Cartagena Parque, S.A. una opción de compra sobre la finca nº 2.730 del Registro de la propiedad nº 4 de Elche, descrita en el hecho primero de la demanda. En esta escritura se pactó que "La transmisión de la finca a la mercantil compradora será en pleno dominio, como cuerpo cierto, con todos los derechos que le sean legalmente inherentes, libre de toda carga o gravamen, servidumbre, circunstancia o condicionamiento alguno, de responsabilidades fiscales o administrativas y de afecciones registrales y libre de arrendamientos u ocupantes; debiendo estar al corriente en el pago de contribuciones, impuestos o arbitrios de cualquier clase. Por lo que en el caso de existir en la actualidad o en el futuro alguna carga, responsabilidad o afección, deberán cancelarse por la parte vendedora, a su costa exclusiva, al tiempo del ejercicio en la opción por la parte compradora. Se exceptúan las cargas urbanísticas, si bien la parte vendedora tendrá que estar al corriente en el pago de los gastos y derramas de vencimiento anterior al 25 de septiembre de 1992".

El precio de venta se fijó en ciento sesenta y cinco millones de pesetas, que se pagarán de la siguiente forma: 1) Se imputará al precio de venta la cantidad de dos millones, precio de la opción; 2) Al tiempo del ejercicio de la opción y otorgamiento de la escritura de compraventa, se pagará la cantidad de ochenta y tres millones de pesetas, mediante cheque nominativo, conformado por el Banco; 3) El resto quedaba aplazado para ser pagado en un plazo que vencería el 25 de marzo de 1994, quedando representado por una o varias letras de cambio, a elección del vendedor, aceptadas por la compradora y avaladas por entidad bancaria o Caja de Ahorros.

El plazo para el ejercicio de la opción vencía el 25 de septiembre de 1993. Ejercitada la opción, la escritura pública de compraventa se otorgaría en el plazo máximo de veinte días desde la notificación fehaciente del ejercicio de la opción.

Ejercitada la opción en tiempo oportuno, se señaló el día 8 de octubre de 1993 para el otorgamiento de la escritura de compraventa; ésta no se otorgó al alegar la compradora que no se había acreditado se hubieran levantado las cargas que pesaban sobre la finca consistentes en dos líneas eléctricas, una de ellas de alta tensión y una línea telefónica, con sus correspondientes tendidos y postes.

Segundo.- Al amparo del *número 4º del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, el motivo denuncia infracción por interpretación indebida del *art. 3º de la Ley 10/1966, 18 de marzo, sobre expropiación forzosa* y servidumbre de paso para instalaciones eléctricas, todo ello en relación con los *arts. 530 y 545 del Código Civil*; el motivo ataca la sentencia en cuanto ésta declara que "respecto a la calificación jurídica de las líneas de alta tensión que cruzan un terreno, esta Sala opta por entender que se trata de "una limitación legal impuesta a la propiedad privada", aun cuando la parte demandada se exprese utilizando el término servidumbre, al amparo de la antedicha Ley de 18 de marzo de 1966, que lo utiliza".

Bajo la rúbrica "De los servidumbres legales" regula el *Código Civil, en sus arts. 549 a 593*, diferentes servidumbres cuyo rasgo común es el estar "impuestas por la ley" teniendo como motivo "la utilidad pública o el interés de los particulares". Ahora bien esta regulación de las servidumbres legales ha sido desbordada por la profusa legislación administrativa, en la que aparece con frecuencia la denominación de servidumbre para calificar situaciones de sujeción, pero sin una distinción clara de las limitaciones dominicales, a que se refiere el *art. 348 del Código Civil* al definir la propiedad como "el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes", delimitación "de acuerdo con las leyes" a que se refiere igualmente el *art. 33.2 de la Constitución*. No obstante la indefinición con que, a veces, en la legislación administrativa se utiliza el término "servidumbre" para referirse a verdaderas limitaciones legales de la propiedad, es unánime la doctrina en cuanto a la diferenciación entre unas y otras. Se da una limitación legal cuando ésta afecta a todos los predios que se hallan determinadas condiciones por lo que han de guardar las prescripciones legales; por el contrario, la servidumbre constituye un gravamen que impone una sujeción parcial de un predio a la utilización en uso o en beneficio de otro predio, el dominante, si bien en las servidumbres administrativas es opinión común que no es esencial la idea de predio dominante, ya que ni siquiera existe normalmente y la restricción se establece en beneficio de la comunidad.

En cuanto a la que el *art. 1º.1 de la Ley 10/66, de 18 de marzo*, denomina "servidumbre de paso de energía eléctrica para el establecimiento de instalaciones de producción, transformación, transporte y distribución de dicha energía, cuando esté destinada al servicio público", la doctrina, tanto administrativista como civil, nacional o extranjera, ha cuestionado si se trata de una verdadera servidumbre administrativa o,

por el contrario, de una limitación legal del dominio, si bien la doctrina mayoritaria considera que se trata de una servidumbre regulada por la citada Ley y su Reglamento de 20 de octubre de 1966. En efecto, no se trata de una limitación que afecte a todos los predios que se hallen en una determinada situación, sino que su imposición exige la existencia de un acto especial de carácter administrativo, sin que a esta calificación se oponga el que se trate de una servidumbre forzosa.

En este sentido procede estimar el motivo y declarar que nos encontramos ante una servidumbre administrativa y no ante una limitación del dominio, como se declaró en ambas instancias.

Tercero.- Por el mismo cauce procesal que el anterior, el motivo segundo denuncia infracción del *art. 1116 del Código Civil* ; en el se ataca la declaración contenida en el sexto fundamento de derecho de la sentencia recurrida que se expresa en los siguientes términos: "Y ello nos lleva, también, hipotética e ineludiblemente, a su condición jurídica de imposible cumplimiento, puesto que no está en disposición la actora de proceder a la eliminación de tal "servidumbre legal", y por ello de existir con plena vigencia tal cláusula, entendiéndose que en el presente caso se pudiera tratar de una servidumbre, la misma es nula a tenor de los *arts. 1116, 1184 y 1227 del Código civil*".

Establecido en la escritura de opción de compra que, ejercitada ésta, la transmisión de la finca se haría "libre de toda carga o gravamen, servidumbre, circunstancias o condicionamiento alguno...", es claro que no se está estableciendo una condición de la que se haga depender el contrato, sino que las partes están definiendo los términos en que la vendedora ha de dar cumplimiento a su obligación de entregar la cosa vendida; el incumplimiento de esa obligación de entrega podrá ser causa de resolución del contrato, si aquel es imputable al vendedor, pero no se está, en contra de lo que afirma la Sala de instancia, ante una condición, tal y como esta determinación accesoria de la voluntad contractual es definida en el *art. 1113 del Código Civil* , y cuya imposibilidad de cumplimiento de lugar a la nulidad prevista en el *art. 1116*, que, en consecuencia, resulta infringido por la sentencia recurrida, lo que da lugar a la estimación del motivo.

De igual manera han de estimarse los motivos cuarto, en que se alega infracción del *art. 1272 del Código Civil* , y séptimo en que se acusa infracción del *art. 1184 del Código Civil* . El objeto del contrato de compraventa lo es la finca sobre la que se ejercitó la opción de compra, objeto lícito y posible; en su caso, la posibilidad o no de entregar la finca libre de la servidumbre administrativa sería causa, como se ha dicho, de la resolución o no del contrato pero nunca de la nulidad que se declara en la sentencia, nulidad que ninguna de las partes ha solicitado. No está, por tanto, ante una cosa o servicio imposible que anule el contrato o la obligación de entrega. La mismo cabe decir de la aplicación que hace la sentencia a quo del *art. 1184 del Código Civil* .

Cuarto.- Al amparo del *numero 4º del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , el motivo tercero denuncia infracción del *art. 1281-2º de Código Civil* . En el fundamento de derecho cuarto dice la sentencia, a partir de determinados hechos que tiene como probados y que no han sido impugnados en el recurso, que "Y esto en definitiva lleva a una conclusión meridiana, que no es otra que la relativa a la parte adquirente, ni la consideró servidumbre (aclaramos, el paso de la línea de alta tensión por la finca) ni cuando expresó contractualmente que no deberían pervivir servidumbres hacia referencia a este tendido, en la cláusula genérica reflejada al efecto".

Es doctrina reiterada de esta Sala que la interpretación de los contratos es facultad de los Tribunales de instancia y tal criterio prevalece a menos que se demuestre que se ilógica o absurda, sin que pueda pretenderse sustituir por el criterio del recurrente la interpretación realizada. En el caso, atendidos los hechos de los que la sentencia recurrida parte para fijar la común intención de las partes a la hora de fijar la extensión del término "servidumbres" de que había de ser liberada la finca antes de su entrega, no puede calificarse de ilógica o arbitraria, por lo que se desestima el motivo.

Quinto.- Por el mismo cauce procesal que los precedentes, el motivo quinto denuncia infracción del *art. 1214 del Código Civil* . Se dice en la fundamentación del motivo: "La sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante declara que aunque la norma del *artículo 6º y del artículo 7º de la Ley 10/66* , el lugar por el que discurre la servidumbre aérea de paso de energía eléctrica puede alterarse, y así también lo manifiesta la compañía concesionaria de este suministro, IBERDROLA, S.A., en el certificado que obra al folio 1953, declara también la sentencia, complementando el razonamiento, que en definitiva ello implicaría la subsistencia de la servidumbre porque modificar no es otra cosa que cambiar la forma de la misma", y continúa diciendo: "Este razonamiento no vale y será también objeto de ulterior motivo casacional, pero en principio vulnera la doctrina de la carga de la prueba porque si se examinan los autos podrá comprobarse que la parte actora, hoy recurrida, no ha intentado siquiera acreditar la imposibilidad de alterar el discurrir de esta servidumbre, de forma tal que no causara inconvenientes al adquirente, Compañía Mercantil CARTAGENA PARQUE, S.A.". Tal planteamiento excede de los términos en que quedó planteado el litigio.

La oposición de la hoy recurrente a la pretensión resolutoria de la actora se basó en que ésta no había eliminado o suprimido la servidumbre constituida por el paso por la finca de la línea eléctrica de alta tensión, no en que no se hubiese procedido al desplazamiento del tendido en la forma que no causara inconvenientes a la recurrente, desplazamiento al que no se hace referencia en el contrato y que, para llevarlo a efecto en la forma que se dice, hubiera sido necesario que CARTAGENA PARQUE, S.A. hubiera puesto en conocimiento de los actores el destino que iba a dar a la finca y el lugar al que habría de desplazarse el tendido.

En consecuencia se desestima el motivo.

Sexto.- El motivo sexto alega infracción del *art. 1249 del Código Civil* . Como dice la sentencia de 21 de noviembre de 2005 "el *art. 1249 del Código Civil* tiene aisladamente un valor casacional prácticamente nulo (sentencias de 31 de enero de 2005 y 20 de junio de 2005) a partir de la reforma introducida por la *Ley 10/1992* , que suprimió el error de hecho en la valoración de la prueba, pues desde ella el hecho base de la presunción sólo puede ser combatido por error de derecho con cita de normas de prueba legal o tasada, lo que no se hace en el motivo", ni tampoco en el que se examina que se desestima.

Séptimo.- La estimación de los motivos primero, segundo, cuarto y séptimo no llevan a la casación de la sentencia recurrida por aplicación del principio de la equivalencia del resultado, reiteradamente aplicado por esta Sala y al que se refiere la sentencia de 31 de enero de 2006 , según la cual, "lo ya razonado en relación con los motivos primero y segundo no lleva a casar la sentencia recurrida por los argumentos anteriormente expuestos, pues no puede producir efecto casacional un motivo que no determine una alteración del fallo recurrido, tal y como viene reiterando esta Sala en aplicación de la equivalencia de resultado y carencia de efecto útil del recurso (sentencia de 8 de marzo de 1996, 24 de diciembre de 2003 y 25 de octubre de 2005 , entre otras) lo que igualmente determina la imposición de costas a la parte recurrente y la pérdida del depósito constituido (*art. 1715, apartado 3, de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil*).

La servidumbre en cuestión es una servidumbre administrativa de carácter forzoso que se impone al dueño del predio sirviente por un acto de la Administración, careciendo aquél de la facultad de mantener en el futuro, si lo desea, la finca libre de cargas, es decir, la extinción de la servidumbre no depende de la voluntad del dueño del predio gravado. Si bien es doctrina jurisprudencial la de que quien pide la resolución del contrato haya previamente cumplido sus obligaciones contractuales, incumplimiento que, en el presente caso, no es imputable a los vendedores precisamente por el carácter forzoso de la servidumbre administrativamente impuesta. Ha de tenerse en cuenta que la subsistencia de la servidumbre no frustra el fin del contrato para la parte compradora como lo prueba el que, ya antes del ejercicio de la opción de compra, solicitara licencia administrativa para la construcción de un supermercado, licencia que si fue denegada, lo que por causas ajenas a la repetida servidumbre. Como establece la *Ley 10/66* la existencia de la servidumbre no impide la edificación, respetando la misma o solicitando la modificación de su trazado.

Por estas razones procede mantener el fallo de la sentencia recurrida, con la consiguiente desestimación del recurso y condena en costas de la parte recurrente y pérdida del depósito constituido, de acuerdo con el *art. 1715.3 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 CARTAGENA PARQUE, S.A. contra la sentencia dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Alicante de fecha treinta de junio de mil novecientos noventa y nueve . Condenamos a la parte recurrente al pago de las costas de este recurso y a la pérdida del depósito constituido al que se dará el destino legal.

Y líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y Rollo de Apelación, en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Román García Varela.- José Antonio Seijas Quintana.- Pedro González Poveda.-rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Pedro González Poveda, 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.

