



STS 782/1996, Octubre 04, 1996

En la Villa de Madrid, a cuatro de Octubre de mil novecientos noventa y 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 Audiencia Provincial de Salamanca como consecuencia de autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía seguidos ante el Juzgado de 1ª. Instancia Número Tres de Salamanca, sobre declaración de propiedad y daños y perjuicios; cuyo recurso fue interpuesto por el AYUNTAMIENTO DE ALDEANUEVA DE LA SIERRA (SALAMANCA), representada por el Procurador D. José Granados Well; siendo parte recurrida D. Alexander, representada por el Procurador D. Bonifacio Fraile Sánchez. Autos en los que también ha sido parte D. Luis Carlos, D. Manuel, Dª. María Virtudes y Dª. María, que no se han personado ante este Tribunal Supremo. ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO

1.- El Procurador D. Rafael Cuevas Castaño, en nombre y representación de D. Alexander, interpuso demanda de juicio de menor cuantía ante el Juzgado de 1ª. Instancia Número Tres de Salamanca, contra el Ayuntamiento de Aldeanueva de La Sierra, D. Luis Carlos, D. Manuel, D. María Virtudes y Dª. María, sobre declaración de propiedad y daños y perjuicios, alegando, en síntesis, los siguientes hechos: Que el Ayuntamiento acordó sacar a pública subasta unas parcelas que se consideraban propiedad de la Corporación, el actor participó en mencionada subasta y se le adjudicó una parcela, procedió a la construcción de una vivienda en el terreno. Posteriormente se incoa causa penal y se condena al rematante por delitos de falsedad y fraude y se suscita en el presente pleito la propiedad de la construcción. Alegó a continuación los fundamentos de derecho que estimó de aplicación para terminar suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia "con los siguientes pronunciamientos: 1º.- Declare que el demandante don Alexander construyó de buena fe la vivienda-chalet sita en el solar al sitio de "DIRECCION000" de Aldeanueva de la Sierra, identificada es este escrito. 2º.- Declare que citada vivienda-chalet es propiedad del demandante don Alexander y de su esposa. 3º.- Declare que el Ayuntamiento demandado se ha apropiado o adueñado sin título legítimo alguno de tal vivienda-chalet, y en consecuencia, condene al Ayuntamiento a restituir al demandante dicho inmueble. 4º.- Declare la obligación del demandante de abonar a quienes resulten ser propietarios del suelo la diferencia de precio entre la cantidad de 116.000 pesetas, pagadas en su día por el actor, y el valor actual del mismo, y consecuentemente la obligación de aquellos de otorgar la correspondiente Escritura Pública de compraventa del solar a favor del demandante. 5º.- Alternativamente del pedimento anterior, declare la reserva de acciones civiles a quienes resulten ser propietarios del suelo, para reclamar, en su caso, y previa la indemnización legal correspondiente, la propiedad por accesión del edificio. 6º.- Condene al Ayuntamiento demandado a pagar al Actor en concepto de daños y perjuicios la cantidad que se determinará en el periodo probatorio o en ejecución de sentencia. 7º.- Condene al Ayuntamiento demandado al pago de las costas de este procedimiento en todo caso, y al resto de los demandados si se opusieren a nuestras pretensiones".

2. - El Procurador D. Miguel Angel Gómez Castaño, en nombre y representación del Ayuntamiento de Aldeanueva de La Sierra, contestó a la demanda oponiendo los

hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación para terminar suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia "desestimando íntegramente la demanda e imponiendo al actor las costas procesales".

3. - Por Providencia de 9 de enero de 1992, se procede a declarar en rebeldía a los demandados D. Luis Carlos, D. Manuel, D^a. María Virtudes y D^a. María, por haber transcurrido el plazo concedido para la contestación a la demanda sin haber comparecido.
4. - Recibido el pleito a prueba se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente. Unidas las pruebas a los autos las partes evacuaron el trámite de resumen de prueba en sus respectivos escritos. El Juez de Primera Instancia Número Tres de Salamanca, dictó sentencia con fecha 10 de abril de 1992, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Acogiendo la excepción de falta de legitimación pasiva en los codemandados Don Luis Carlos, Don Manuel, Doña María Virtudes y D^a. María, debo de absolver y absuelvo a éstos de las peticiones de la demanda, desestimando el resto de las excepciones alegadas por el Ayuntamiento de Aldeanueva de la Sierra, representado por el Procurador don Miguel Angel Gómez Castaño, y estimando en parte la demanda interpuesta por Don Alexander, representado por el Procurador Don Rafael Cuevas Castaño, debo declarar y declaro: Primero.- Que el demandante D. Alexander construyó de mala fe la vivienda-chalet en el solar al sitio de DIRECCION000de Aldeanueva de la Sierra, identificada en la demanda. Segundo.- Que la vivienda-chalet citada es propiedad aun de Don Alexander y de su esposa. Tercero.- Que el Ayuntamiento codemandado se ha apropiado desde el 31 de julio de 1990 de tal vivienda-chalet, y en consecuencia se le condena a restituirla al demandante. Cuarto.- Así mismo debo condenar y condeno al Ayuntamiento de Aldeanueva de la Sierra a que abone en concepto de indemnización por daños y perjuicios derivados por el no uso y disfrute de la vivienda desde el 31 de julio de 1990 y por daños materiales y morales y desaparición de leñas ocasionados desde dicha fecha. Quinto.- Se desestima el resto del petitum. Sexto.- Cada parte hará efectivas las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad".

SEGUNDO

Interpuesto recurso de apelación por la representación del Ayuntamiento de Aldeanueva de La Sierra, al que se adhirió la representación de D. Alexander, la Audiencia Provincial de Salamanca dictó sentencia con fecha 27 de noviembre de 1992, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLAMOS: Que debemos revocar como revocamos la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez de 1^a. Instancia núm. 3 de Salamanca el día 10 de abril de 1992, y en su lugar, debemos estimar como estimamos la excepción de falta de legitimación pasiva en lo que concierne a los codemandados Don Luis Carlos, Don Manuel, Doña María Virtudes y Doña María, absolviéndoles de lo contenido en el suplico de la demanda, desestimando como desestimamos el resto de las pretensiones de carácter procesal esgrimidas por el Ayuntamiento de Aldeanueva de La Sierra. Que debemos declarar como declaramos que la vivienda-chalet construida a que se refiere la demanda será propiedad del actor una vez que éste pague el valor del terreno ocupado, que sea determinado en ejecución de sentencia, debiendo ser otorgada escritura pública de compraventa por parte del propietario del terreno a favor de la parte actora. Que debemos desestimar como desestimamos el resto de las pretensiones contenidas en el suplico de la demanda, absolviendo a la parte demandada de dichas pretensiones. Que debemos declarar como declaramos que en cada instancia cada parte pague las costas causadas a



su instancia debiendo la parte actora soportar las costas ocasionadas por las personas físicas".

TERCERO

1.- El Procurador D. José Granados Well, en nombre y representación del Ayuntamiento de Aldeanueva de La Sierra (Salamanca), interpuso recurso de casación contra la sentencia dictada con fecha 27 de noviembre de 1992 por la Audiencia Provincial de Salamanca, con apoyo en los siguientes motivos, MOTIVOS DEL RECURSO.- PRIMERO.- Al amparo del número 4º. del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se alega infracción por violación de los artículos 358, 363, y por inaplicación de los artículos 364 y 361, todos ellos del [Código Civil](#). SEGUNDO.- Bajo el mismo ordinal se denuncia infracción del [artículo 7.2 del Código Civil](#). TERCERO.- "la Sentencia recurrida, vulnera el derecho fundamental a la obtención de la tutela efectiva de jueces y tribunales, en el ejercicio del derecho legítimo del Ayuntamiento recurrente".

2. - Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el Procurador D. Bonifacio Fraile Sánchez, en nombre y representación de D. Alexander presentó escrito de oposición al mismo.
3. - No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 19 de septiembre de 1996, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JESÚS MARINA MARTÍNEZ-PARDO

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO

Son precedentes que conviene recordar para decidir el recurso, que en el año 1981 el Ayuntamiento de Aldeanueva de la Sierra, acordó la venta de inmuebles municipales de propios para financiar obras de alcantarillado y traída de aguas. La subasta de solares se celebró en 11 de junio de 1982, y en ella fueron rematantes el hoy recurrente D. Alexander, a la sazón DIRECCION001 del Ayuntamiento, y de otro D. Carlos Daniel, DIRECCION002 de la localidad. Tomada posesión de la finca, el Sr. Alexander construyó un chalet-vivienda. Tras cambiar la Corporación Municipal en 1983, se iniciaron denuncias, expedientes y procesos contra el rematante Sr. Alexander, que dieron lugar, en vía penal, a la sentencia de la Audiencia de Salamanca de 20 de enero de 1987, confirmada por la Sala Segunda del Tribunal Supremo el 6 de marzo de 1990, en la que fueron condenados por delito de falsedad en documento público del [artículo 302.4º del Código Penal](#) y fraude del artículo 401, del mismo cuerpo legal, reservando a las partes las acciones civiles sobre la adquisición en el solar correspondiente al Sr. Alexander. Ejercitada la demanda, la Audiencia de Salamanca dictó la sentencia que hoy se recurre con el fallo que consta en los antecedentes de la presente, de la cual merece destacar la declaración fáctica de que, ambas partes, Ayuntamiento y constructor, actuaron de mala fe y por ende, aplicó para decidir los artículos [364](#) y [361](#) del [Código Civil](#).

SEGUNDO



Contra la sentencia de la Audiencia se dirigen tres motivos, el primero de los cuales denuncia la infracción de los artículos 358, 363 y los artículos 364 y 361, todos del [Código Civil](#).

El motivo sustancialmente expone que construido el edificio de mala fe, no hay mas respuesta jurídica que la contenida en los artículos 362 y 363, según los cuales el constructor debe perder lo edificado sin indemnización, salvo que el dueño del terreno, el Ayuntamiento, exija de quien plantó la demolición de la obra y reposición de la cosa a su estado primitivo.

Para sostener lo expuesto en el párrafo anterior, el Ayuntamiento recurrente parte de la afirmación subjetiva y parcial de que actuó con buena fe. Como la buena o mala fe es un hecho cuya apreciación corresponde a la Sala de instancia y ésta en uso de sus atribuciones y tras analizar las pruebas de autos obtuvo la convicción de que la Corporación con su inactividad consintió la construcción que pudo y debió evitar, y este hecho no ha sido eficazmente impugnado, no es posible estimar aplicables los artículos 361 y 362.

El motivo también se refiere a la incorrecta aplicación del artículo 364, en relación con el 361 del [Código Civil](#), y estos preceptos sí que fueron realmente infringidos en su aplicación, puesto que cuando se aprecia mala fe en el constructor y en el dueño del terreno, y se aplican, según el artículo 364, las mismas reglas que para el caso de buena fe de ambos propone el artículo 361, la solución dada por la Audiencia no es la correcta, pues priva al Ayuntamiento del derecho a adquirir la edificación previa indemnización establecida en los artículos 453 y 454 del [Código Civil](#) y le impone la solución de que venda el terreno al constructor.

Al no permitir al Ayuntamiento la opción, ha de casarse la sentencia y en su lugar aplicar en sus propios términos dicho precepto del artículo 361.

TERCERO

La estimación hace innecesario entrar a conocer del motivo segundo, en donde con invocación del [artículo 7.2 del Código Civil](#), lo que hace es plantear la infracción de los artículos 362 y 363 por inaplicación.

Y también es innecesario justificar la desestimación del tercero y último motivo, porque se limita a decir que "la sentencia recurrida, vulnera el derecho fundamental a la obtención de tutela efectiva de jueces y tribunales, en el ejercicio del derecho legítimo del Ayuntamiento recurrente" (sic). Sin aportar razonamiento alguno no cabe entender que se haya formulado el motivo.

CUARTO

No se imponen las costas a ninguna de las partes.

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



QUE DANDO LUGAR en parte al recurso, debemos casar la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Salamanca de fecha 27 de noviembre de 1992.

Y en su lugar declarar que corresponde al Ayuntamiento de Aldeanueva de la Sierra optar conforme previene el artículo 361, entre hacer suya la obra previa la indemnización establecida en los artículos 453 y 454 del [Código Civil](#), u obligar al Sr. Alexander a pagar el precio del terreno. Lo que se realizará en ejecución de sentencia. Se desestiman todas las peticiones de la demanda en cuanto se oponen a la presente sentencia.

Todos sin expresa imposición de las costas en ninguna de las instancias ni en este recurso.

Y 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 .- JESUS MARINA MARTINEZ-PARDO.- ROMAN GARCIA VARELA.- LUIS MARTINEZ CALCERRADA Y GOMEZ.- Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Jesús Marina Martínez-Pardo, 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.