

Crónicas

LA OFERTA DE CONTRATO Y SU ACEPTACION

(Sentencia de 17 de marzo de 1966)

La sociedad mercantil anónima «El Porvenir, Compañía General de Minas y Aguas», desarrolló sus actividades normales hasta el 20 de junio de 1922, en que se acordó la disolución y liquidación de la citada sociedad, procediéndose a la división del capital social, que estaba integrado por bienes inmuebles que comprendían manantiales de aguas con sus edificaciones y tierras. Disuelta la compañía mercantil, los socios que habían integrado la sociedad decidieron continuar explotando los manantiales de aguas en régimen de comunidad de bienes, y así nació «La Comunidad de Propietarios de Aguas», regulada por un reglamento aprobado en asamblea de la totalidad de los comuneros.

En 1961 don J. S. formuló por escrito una oferta a la Comunidad de Propietarios de Aguas, en la que se comprometía espontáneamente a cederles, de modo gratuito, una finca de su propiedad, y cuando dicha entidad diera su conformidad a la citada oferta, formularia la correspondiente escritura de compraventa a favor de la misma. A cambio de este pleno dominio a favor de la Comunidad de Propietarios de Aguas, vendría obligada ésta a facilitar al propietario, que generosamente entregaba dicha parcela, veintiséis o veintiocho horas de agua entre los riegos de invierno y majenca, al precio de salida en la subasta. Esta oferta iba dirigida a la Comunidad de Propietarios, indicando que cuando

dicha entidad diera su conformidad a la citada oferta se formularia por don J. S. escritura de compraventa a favor de la misma.

El 1 de diciembre de 1961 el presidente de la Comunidad de Propietarios de Aguas, requiere notarialmente a don J. S., manifestándole que la Comunidad ha aceptado integramente el contenido de la oferta formulada por él, y asimismo le requiere para que señale día y hora, a fin de otorgar ante Notario escritura pública de cesión de la parcela de terreno ofrecida. Don J. S. estimó que quien formulaba el requerimiento notarial no tenia facultades para hacerlo y no contestó al mismo. Con posterioridad a la aceptación de la oferta por parte del presidente de la Comunidad, se reunió la Asamblea general ordinaria de ésta, en la que se acordó por mayoría aceptar el contenido de la oferta de don J. S.

En enero de 1962 la Comunidad de Propietarios de Aguas deduce demanda contra don J. S., pidiendo que se condene al demandado a que dé pleno cumplimiento al contrato estipulado con la Comunidad, otorgando escritura pública de cesión gratuita de la parcela ofrecida, haciendo constar en la escritura las obligaciones contraídas por la Comunidad de Propietarios de Aguas, consistentes en facilitar al demandado veintiséis o veintiocho horas de agua al precio de salida en la subasta, con destino exclusivamente a la finca a que se contrae, quedando nula esta obligación en el caso de que las aguas no se elevasen ni discurriesen por el canalillo.

El señor J. S. se opuso a la demanda formulada por la Comunidad de Propietarios de Aguas, planteando previamente la excepción de falta de personalidad en la actora por carecer de las cualidades necesarias para comparecer en juicio y, por otro lado, la falta de personalidad en el Procurador por insuficiencia e ilegalidad del poder, excepciones amparadas por los números 2 y 3 del artículo 535 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En cuanto al fondo del asunto, se oponia a la demanda argumentando que la aceptación de su oferta habia sido realizada por persona sin facultades para hacerlo y fuera del plazo normal y razonable.

Tramitado el juicio, el Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia desestimando la demanda. En la resolución del Juzgador de Primera Instancia no se recogen las dos excepciones formuladas por don J. S., y en cambio, en cuanto al fondo, se acepta la postura

del demandado, insistiendo en que la asamblea que aceptó la oferta del señor S. fué dieciséis días después del requerimiento notarial del presidente de la Comunidad de Propietarios de Aguas, exigiendo el cumplimiento al demandado, cuando ya dicho señor había revocado su primitivo ofrecimiento, y por tanto no han concurrido la aceptación y oferta necesaria para la existencia del contrato.

Interpuesto recurso de apelación, la Audiencia Territorial revocó la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia y, en consecuencia, condenó al demandado a que otorgara la correspondiente escritura pública en los términos expresados en la oferta hecha por el demandado a la Comunidad de Propietarios de Aguas.

El demandado interpuso recurso de casación por infracción de Ley contra la sentencia de la Audiencia, señalando, en el motivo primero de su recurso, infracción por violación de los artículos 397 y 398 del Código civil. Argumenta el recurrente que se comete esta violación en el fallo de la sentencia recurrida, al condenar a don J. S. a dar cumplimiento a un contrato basado en una declaración de aceptación, que fué emitida a nombre de unos comuneros sin haber precedido el acuerdo unánime de los mismos, acuerdo que era necesario, a tenor de los artículos citados anteriormente, los cuales impiden que un condueño sin el consentimiento de los demás comuneros, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos. Basa el recurrente este motivo de casación en la distinción bien conocida entre los actos de mera administración y los actos que exceden de esa administración y son relativos a una comunidad de bienes. Para los actos de administración y mejor disfrute de la cosa común basta el acuerdo de la mayoría de los comuneros, pero cuando se trata de actos que exceden de la simple administración, el régimen de mayoría se sustituye por el régimen de unanimidad de los condueños. Los actos de enajenación del todo o parte de la cosa común entrañan, evidentemente, una alteración de esa cosa común, y el Código civil exige para estos actos el consentimiento unánime de todos los condueños, incluso en el supuesto de que de esas alteraciones pudieran resultar ventajas para todos los comuneros. El contrato que fué objeto de la oferta del recurrente a la Comunidad de Propietarios de Aguas constituía

una oferta de contrato de permuta: Se cambian tierras por agua, y este agua es precisamente el bien sobre el que recae el condominio de los comuneros. La aceptación de este contrato debió constituir no una declaración de simple mayoría, sino una declaración de la totalidad de los condueños. La declaración de la sentencia recurrida de que la impugnación de esta aceptación de contrato sólo puede ser esgrimida por los partícipes disidentes del acuerdo o perjudicados por el mismo, está en contradicción con las normas contenidas en los artículos 397 y 398 del Código civil, que son de carácter imperativo y que, por tanto, no pueden ser sustituidas por ningún acuerdo contrario de los comuneros, y si se infringen, el acto llevado a cabo por consecuencia de un acuerdo mayoritario que debió ser unánime, carece de eficacia jurídica.

El segundo motivo del recurso, autorizado como el primero por el número 1 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, denuncia infringido, por violación, el artículo 1.259 del Código civil. Se comete la violación de este artículo en la sentencia recurrida, al condenar al demandado a dar cumplimiento a un contrato, cuya oferta fué aceptada por quien no tenía la representación de la entidad aceptante, ya que el presidente de la Comunidad de Propietarios de Aguas era presidente de una llamada «Junta de Administración» y carecía de poderes representativos para comprometer a la Comunidad en un contrato de permuta, no habiendo recibido poderes especiales para tal contrato por la totalidad de los condueños, como exigía el artículo 397 del Código civil, ni habiendo sido ratificada su actuación por la totalidad de las personas a cuyo nombre se quiso otorgar el contrato y que eran, como es obvio, todos los que componían la Comunidad de Propietarios de Aguas. Si esta ratificación se ha producido, ha sido sólo por la mayoría de los condueños, pero no por la totalidad de ellos.

En el motivo tercero del recurso, autorizado también por el número 1 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se denuncian infringidos por aplicación indebida los artículos 1.258 y 1.262 del Código civil. Esta infracción se comete al aplicar la sentencia recurrida los dos artículos del Código civil que se denuncian infringidos, olvidando que, en este caso, no puede hablarse de la existencia de un contrato, puesto que la aceptación de la oferta hecha por don J. S. a la Comunidad de Propietarios fué dada

por quien no estaba autorizado para representar a la totalidad de los comuneros. Si la aceptación fué hecha por persona que no tenía facultades para hacerla, es claro que no puede hablarse de aceptación, y al no haber aceptación, tampoco puede haber consentimiento, no pudiendo aplicar, por tanto, el artículo 1.258 del Código civil cuando afirma que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y desde entonces obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que sean conformes a la buena fe, al uso y la Ley. La sentencia recurrida, dando por supuesto un consentimiento que no existe, obliga al demandado a que dé pleno cumplimiento al contrato estipulado, y al imponer así una obligación derivada de un contrato que no existe, infringe los artículos 1.258 y 1.262 del Código civil.

El cuarto motivo de casación afirma que se han aplicado indebidamente los artículos 1.302 y 1.284 del Código civil. La sentencia recurrida parte de una realidad inexacta: la existencia de un contrato entre la Comunidad demandante y el demandado. El artículo 1.302 del Código civil presupone la existencia de un contrato al permitir ejercer la acción de nulidad al obligado en virtud de tal contrato, añadiendo que las personas capaces no pueden alegar la incapacidad de aquellos con quien contrataron. Resulta improcedente aplicar este artículo al caso debatido, ya que el demandado no alegó la incapacidad de la persona con quien contrató, sino que lo que alegaba es que el contrato no llegó a perfeccionarse, y que, por tanto, no hay que hablar de capacidad ni incapacidad de las partes de un contrato que no se perfeccionó y que, por tanto, no llegó a existir.

Si aquí, según el recurrente, no hay contrato, mal puede hablarse de las cláusulas contractuales determinadas en el artículo 1.284 del Código civil, y, por tanto, no tiene aplicación este precepto que ordena entender las cláusulas de los contratos en el sentido más adecuado para que produzcan efecto.

La comunidad de Propietarios de Aguas se opuso al recurso formulado por don J. S., argumentando que el contrato existió al haber consentimiento por ambas partes, determinado por la oferta y la aceptación, y que la incapacidad o posible incapacidad de una de las partes no podía ser esgrimida por la contratante que contrató con el incapaz, a tenor de lo establecido en el artículo 1.302

del Código civil, añadiendo que en el pleito sólo se había tratado de si don J. S. había o no retirado su oferta antes de la aceptación por parte de la Comunidad de Propietarios de Aguas, siendo, por tanto, inadmisibles los motivos de casación del recurrente que plantea nuevos problemas no debatidos en el pleito.

El Tribunal Supremo, en su sentencia de 17 de marzo de 1966, acoge estos últimos razonamientos de la Comunidad de Propietarios de Aguas. Los cuatro motivos del recurso, dice la sentencia, combaten la de la Audiencia, basados en que el supuesto contrato debatido constituye no un acto de administración de bienes, sino de disposición, por lo que al no integrar la Comunidad de Propietarios de Aguas una entidad jurídica independiente de los que la forman sus acuerdos, debían ser tomados no por mayoría, sino por unanimidad, y así la actuación del presidente aceptando la oferta sin el previo asenso de los restantes comuneros, es nulo conforme al artículo 1.397 del Código civil que estima violado, así como el 1.259, que prohíbe contratar a nombre de otro, sin que sean de aplicación al caso concreto lo dispuesto en los artículos 1.258, 1.262, 1.302 y 1.284, también del Código civil, como realiza la sentencia de la Audiencia, puesto que figurando como parte en el supuesto contrato y resultando perjudicado por su contenido, está legitimado el demandante para instar su nulidad; pero teniendo en cuenta que la jurisdicción civil es rogada, y circunscrita por las partes, la discusión en el período expositivo del pleito, al hecho concreto de si había sido o no retirada la oferta con anterioridad o posterioridad a su aceptación, todas aquellas alegaciones constituyen cuestiones nuevas no admisibles en casación y por ello tiene que perecer el recurso en su totalidad, sin que sea obstáculo para ello el que tales problemas se hubieran suscitado en el escrito de conclusiones del recurrente, al no ser el momento procesal oportuno para ello, ni tampoco el que fueran tratadas por la sentencia de instancia, puesto que de haber sido aceptadas originarian incongruencia derivada de la indefensión en que quedarían los litigantes al no poder alegar ni probar sus razones de oposición a una actitud que no fué manifestada en el proceso oportunamente.

Esta sentencia, al declarar que las alegaciones del recurrente constituyen cuestiones nuevas en la casación y desestimar el recurso por este motivo, deja prácticamente sin resolver los proble-

mas planteados en el recurso, exceptuando la declaración de que el demandado, en este caso, estaba legitimado para instar la nulidad del contrato, declaración que parece estar en contradicción con lo dispuesto en el artículo 1.302 del Código civil, y también con numerosa doctrina jurisprudencial.

JUAN LUIS PÉREZ-MULET.