



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE XUSTIZA

AUD. PROVINCIAL SECCION N. 3 PONTEVEDRA

SENTENCIA: 00621/2022

Modelo: N10250
/ROSALÍA DE CASTRO NÚM. 5-2-IZQ. (PONTEVEDRA)

-

Teléfono: 986805127/28/29/30 **Fax:** 986805123
Correo electrónico: Seccion3.ap.pontevedra@xustiza.gal

Equipo/usuario: MC

N.I.G. 36039 41 1 2021 0000125

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000279 /2022

Juzgado de procedencia: XDO.1A.INST.E INSTRUCCIÓN N.2 de O PORRIÑO

Procedimiento de origen: ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000044 /2021

Recurrente: COMUNIDAD DE MONTES EN MANO COMUN DE TAMEIGA

Procurador: FRANCISCO JAVIER VARELA GONZALEZ

Abogado: PILAR VAZQUEZ IGLESIAS

Recurrido:

Procurador: JOSE ANTONIO FANDIÑO CARNERO, JOSE ANTONIO FANDIÑO CARNERO , JOSE ANTONIO FANDIÑO CARNERO , JOSE ANTONIO FANDIÑO CARNERO , JOSE ANTONIO FANDIÑO CARNERO , JOSE ANTONIO FANDIÑO CARNERO
Abogado: CONCEPCION CRISTOBALENA JORQUERA, CONCEPCION CRISTOBALENA JORQUERA , CONCEPCION CRISTOBALENA JORQUERA , CONCEPCION CRISTOBALENA JORQUERA , CONCEPCION CRISTOBALENA JORQUERA , CONCEPCION CRISTOBALENA JORQUERA

SENTENCIA N° 621/2022

SEÑORES DEL TRIBUNAL
ILUSTRISIMOS SRES
PRESIDENTE

D. ANTONIO-JUAN GUTIERREZ R.-MOLDES.
MAGISTRADOS

D. JAIME ESAÍN MANRESA.

D. IGNACIO DE FRIAS CONDE.

En PONTEVEDRA, a uno de diciembre de dos mil veintidós

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 003, de la Audiencia Provincial de PONTEVEDRA, los Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000044 /2021, procedentes del XDO.1A.INST.E INSTRUCCIÓN N.2 de O PORRIÑO, a los que ha correspondido el **Rollo RECURSO DE APELACION (LECN) 279 /2022**, en los que aparece como parte apelante, COMUNIDAD DE MONTES EN MANO COMUN DE TAMEIGA, representado por el Procurador de los tribunales, Sr. FRANCISCO JAVIER VARELA GONZALEZ, asistido por el Abogado D. PILAR VAZQUEZ IGLESIAS, y como parte apelada,

, [REDACTED] representados por el Procurador de los tribunales, Sr. JOSE ANTONIO FANDIÑO CARNERO, asistido por el Abogado D. CONCEPCION CRISTOBALENA JORQUERA, siendo el Magistrado Ponente el Ilmo. D. JAIME ESAIN MANRESA.

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de O porriño, se dictó sentencia de fecha 17 de febrero de 2022, cuya parte dispositiva, dice: "Que ESTIMO la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales Don José Antonio Fandiño Carnero, en re resentación de R [REDACTED], frente a COMUNIDAD DE MONTES VECINALES EN MANO COMÚN DE TAMEIGA (MOS), representada por el Procurador de los Tribunales Don Javier Varela González, y en consecuencia, DECLARO prorrogados tácitamente cada uno de los contratos durante otros 25 años a contar desde la fecha en que se haya alcanzado la duración inicial de 50 años (hasta el 12 de diciembre de 2072 en el caso de "[REDACTED]", hasta el 11 de abril de 2077 en el caso de "[REDACTED]", hasta el 14 de julio de 2053 en el caso de "D [REDACTED]", hasta el 23 de diciembre de 2069 en el caso de "[REDACTED]" hasta el 28 de noviembre de 2046 en el caso de "[REDACTED]"), CONDENANDO a la COMUNIDAD DE MONTES VECINALES EN MANO COMÚN DE TAMEIGA (MOS) a estar y pasar por tal declaración. Con imposición a la demandada de las costas causadas."

SEGUNDO.- Contra mencionada resolución interpuso la parte demandada el presente recurso de apelación que fue sustanciado en la instancia de conformidad con lo establecido en el art. 457 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; se elevaron los autos, correspondiendo a este Tribunal su resolución, dando lugar a la formación del presente rollo, no habiéndose celebrado vista pública ni práctica de prueba, quedó el procedimiento para votación y fallo.

TERCERO.- En la tramitación del recurso se han observado y cumplido todas las prescripciones de carácter legal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

No se aceptan los contenidos en la resolución impugnada.

PRIMERO.- La sentencia apelada estimó la demanda de procedimiento **ordinario** interpuesta por las mercantiles [REDACTED] -titulares del **derecho de uso** de terrenos en monte Faquiña- frente a la COMUNIDAD DE MONTES VECINALES EN MANO COMÚN DE TAMEIGA (MOS), propietaria declarada de dichos terrenos en **sentencia dictada el 1.9.2006** en seno de procedimiento ordinario 170/2015 que enfrentó a la Comunidad



frente al Concello de Mos, declarando **prorrogados tácitamente los contratos** de cesión de uso concertados en su día por dicho Concello con las actoras, en la sustancial consideración de que, cuando se produjo en 2017 la subrogación y novación subjetiva ordenada en la sentencia, ya se había acordado con el Concello, tácita y verbalmente, una prórroga de 25 años a partir de la fecha de duración máxima pactada, en atención a compromiso personal efectuado por la Alcaldesa de Mos, y conforme a principio de **confianza legítima** interpretado por doctrina jurisprudencial del TS y TJUE, en relación a arts. 7, 1.089, 1.254, 1.258, 1.278 y concordantes CC y 9.3 CE.

Recorre en apelación la CMVMC de Tameiga demandada.

SEGUNDO.- Reiterada doctrina jurisprudencial administrativa exige que, para aplicación del **principio de confianza legítima**, se demuestre la concurrencia de garantías precisas, incondicionales y fiables de la Administración al interesado, unas garantías susceptibles de suscitar esperanza legítima, y acomodadas a la normativa administrativa. Se aprecia cuando, por decisiones adoptadas por la Administración, existe la creencia racional y fundada de que la decisión definitiva tendrá un determinado sentido para el ciudadano que, en esa creencia, ha realizado unos gastos y generado expectativas. Se basará en signos y hechos externos producidos por la Administración suficientemente concluyentes, y se funda en principios de seguridad jurídica y buena fe plasmados en art. 3.1 e) de Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y art. 9.3 CE -SS. TS 6.7.2012, 18.6.2013, 16.6.2014, 13.12.2017 y 30.10.2018-. Insisten SS TJUE 14.3.2013 y 18.6.2013 en que nadie puede invocar la violación del principio de protección de la confianza legítima si la Administración competente no le ha dado garantías concretas.

En ámbito civil, al estudiar la doctrina de actos propios y su relación con los principios de buena fe y confianza legítima, se impone un deber de coherencia y límite de libertad de actuación cuando se han creado expectativas razonables, de modo que quien crea en una persona una confianza en una determinada situación aparente y la induce por ello a obrar en un determinado sentido, sobre la base en que ha confiado, no puede pretender que aquella situación era ficticia, y que lo que debe prevalecer es la situación real - SS. TS. 9.12.2010, 25.2.2013 y 26.7.2022-.

TERCERO.- En el caso estudiado, la prueba documental, testifical y pericial -valoradas en su conjunto con arreglo a arts. 217, 319, 326, 348 y 376 LEC - demuestran con firmeza los siguientes hechos fundamentales:

a) Las empresas demandantes ostentan la titularidad del derecho de uso -superficie o arrendamiento- del monte Faquiña en virtud de contratos formalizados entre 1.989 y 2009. En todos los casos el procedimiento administrativo de adjudicación, transmisión o modificación del derecho de uso requería el ajuste a Pliegos de Condiciones y aprobación del **Pleno del Concello** de Mos, a propuesta del Alcalde y previos informes de Servicio de Intervención y Secretaría. Así se deduce de la amplia documental administrativa incorporada, con exigencia a las cesionarias de realizar obras y desembolsos en orden al normal desarrollo de su actividad industrial, y de mantener puestos de trabajo.

b) en virtud de sentencia firme dictada el **1.9.2016** en marco de procedimiento ordinario 170/2015, los mentados terrenos, hasta entonces titularidad del Concello de Mos, pasaron a ser propiedad de la CMVMC de Tameiga (Mos), formalizándose en 2017, de acuerdo a lo ordenado en la resolución, la subrogación con novación subjetiva de todos los contratos, expresándose el total "respeto" a su contenido.

c) Consta que con anterioridad al señalado cambio de titularidad, la Alcaldesa de Mos mantuvo reuniones con representantes de las empresas actoras mostrándose proclive y **comprometiéndose** a la prórroga de los contratos más allá de los 50 años que constituía el límite pactado si se mantenían inversiones y puestos de trabajos estipulados, doble circunstancia que viene produciéndose hasta la actualidad. No se demuestra, sin embargo, que dicho compromiso se tradujera en garantías concretas o expresas, se plasmara en mínima documental administrativa, y fuera objeto de sometimiento al **Pleno competente** para resolución sobre las prórrogas, previa tramitación con preceptivos informes.

CUARTO.- De lo dicho no cabe colegir garantías precisas y fiables, acomodación a normativa administrativa, hechos concluyentes, ni tan siquiera decisión administrativa, en el actuar de la Alcaldesa al objeto de aplicación del principio de confianza legítima.

En el plano objetivo se trata de relevante acuerdo administrativo sobre prórrogas contractuales de décadas de duración con afección notable de terrenos, lo que determina la necesidad de concreta tramitación e ineludible resolución por el Pleno de la Corporación, tal y como acredita con toda contundencia la documental aportada, sin perjuicio de sucesión de licencias de obra o actividad por Xunta de Gobierno, de menor entidad objetiva que las prórrogas.



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTITIA

Desde el punto de vista subjetivo, las empresas actoras operan durante décadas tras recibir, en todo caso, la autorización expresa y documentada del Pleno, deduciéndose asesoramiento jurídico a la hora de reunirse y recibir compromisos de la Alcaldesa, lo que permite presumir la toma de conocimiento sobre la insuficiencia jurídica de una expresión de voluntad política faltando el elemento esencial de la tramitación y, por encima de todo, de la resolución por el Pleno, con independencia de orfandad absoluta de documental administrativa garante.

En el campo indiciario no se explica, aceptándose el repetido compromiso de la regidora, que lo pactado no fuese sometido a tramitación y resolución por el Pleno municipal. Se alega que "no dió tiempo" a la formalización al dictarse la sentencia en 2016, pero lo cierto es que la Alcaldesa tomó posesión de su cargo en 2009, la presentación de la demanda se produjo el 19.3.2015 y la sentencia se dictó el 1.9.2016. Cuesta creer que las demandantes no conocieran la tramitación del procedimiento, y todavía menos que la Alcaldía -parte en el anterior- no pudiese formalizar el alegado pacto con las actoras, no ofreciéndose motivo razonable o causa justificada que permita razonar en contrario. Tampoco existe resolución municipal anterior que justifique la congruente expectativa, siendo varias, por el contrario, como las de 30.6.1989 y 30.3.2006 que se opusieron a la extensión del plazo de duración pactado.

Los informes periciales incorporados a demanda no desglosan los concretos desembolsos en obras efectuados específicamente por cada empresa, aportando cuantías en función de estado actual, pero sin precisar lo construido durante décadas por anteriores titulares del derecho de uso, de modo que se posibilitara la sucesión temporal de unas inversiones que, por contrato, redundan en beneficio de la propiedad a la finalización.

Se desestimaré, entonces, el pedimento principal de la demanda, rechazándose la prórroga pretendida de unos contratos controvertidos que deberán ser cumplidos en sus exactos términos, conforme a principio "pacta sunt servanda" y arts. 1.089, 1.254, 1.258, 1.278 y concordantes CC. Y tampoco prosperará la imposición de prórrogas, con limitación de canon, incluida en súplica de demanda con carácter subsidiario, contraria al principio de libertad contractual contenido en art. 1.255 CC, resultando débil e insuficiente la prueba practicada a la hora de comparar cánones actuales y exigidos con valores de mercado.

Se estimará, en suma, la apelación, revocándose la sentencia impugnada y desestimándose plenamente la demanda.

QUINTO.- Lo concluido determinará la condena en costas de primera instancia a la parte actora vencida, no efectuándose pronunciamiento en costas de la alzada, según arts. 394.1 y 398.2 LEC.

Vistos los artículos citados y demás normas de general y pertinente aplicación, por la autoridad que nos confiere la Constitución Española y en nombre de SM. el Rey,

FALLO:

Estimamos plenamente el recurso de apelación interpuesto por el Procurador Francisco Javier Varela González en nombre de COMUNIDAD DE MONTES VECINALES EN MANO COMÚN DE TAMEIGA, **revocamos** íntegramente la sentencia dictada en fecha 16 de febrero de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de O Porriño, y **desestimamos plenamente la demanda** presentada por el Procurador José Antonio Fandiño Carnero en nombre de [REDACTED], imponiendo las costas de primera instancia a la parte actora y sin efectuarse pronunciamiento en costas de la alzada.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que esta sentencia no es firme y contra la misma podrán las partes legitimadas optar por interponer el Recurso Extraordinario por Infracción Procesal o el Recurso de Casación ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el plazo de 20 días, contados desde el día siguiente a su notificación, conforme disponen los Arts. 466 y ss y la Disposición Final 16ª LEC/00.

Conforme a la D.A. Decimoquinta de la L.O.P.J., para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido, en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano, un depósito de 50 euros, salvo que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente.

Una vez firme, expídase testimonio que será remitido con los autos originales al Juzgado de procedencia, a los efectos oportunos.

Así, por ésta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

