



Roj: **STS 1390/2026 - ECLI:ES:TS:2026:1390**

Id Cendoj: **28079110012026100470**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **24/03/2026**

Nº de Recurso: **2715/2021**

Nº de Resolución: **451/2026**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 14156/2020,**
STS 1390/2026

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 451/2026

Fecha de sentencia: 24/03/2026

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 2715/2021

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 11/03/2026

Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID. SECCIÓN 10.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 2715/2021

Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 451/2026

Excm. Sra. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer



En Madrid, a 24 de marzo de 2026.

Esta Sala ha visto el recurso de casación e infracción procesal interpuesto por Bosques del Sur S.A., representada por la procuradora D.^a Beatriz Ruano Casanova, que fue sustituida por D.^a Frida , y bajo la dirección letrada de D. José Antonio García-Trevijano Garnica, contra la sentencia n.º 478/2020, de 12 de noviembre, dictada por la Sección 10.^a de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 648/2020, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 497 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 5 de Valdemoro, sobre resolución de cesión de uso de inmueble. Ha sido parte recurrida el Ayuntamiento de San Martín de la Vega, representado y asistido del letrado Carlos Garcerán Sánchez.

Ha sido ponente la Excm.a Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1. Bosques del Sur S.A. interpuso demanda de juicio ordinario contra el Ayuntamiento de San Martín de la Vega, en la que solicitaba se dictara sentencia por la que se declare:

«que en el contrato de 10 de noviembre de 1979 (documento adjunto n.º 5) no se contempló la donación -ni la cesión de uso indefinido- de los 4.707 m2 de la parcela catastral NUM000 al Ayuntamiento demandado, de modo que debe reconocerse dicha propiedad de mi mandante y declarar extinguido dicho contrato y el derecho de uso que en él se pactó, y condenarse al Ayuntamiento a reponer a mi representada en la plena posesión de ese suelo con las construcciones adheridas al suelo allí existentes, y con condena en costas al demandado».

2. La demanda fue presentada el 10 de julio de 2019 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Valdemoro, fue registrada con el n.º 497/2019. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3. El Ayuntamiento de San Martín de la Vega contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba la desestimación íntegra de la demanda con expresa condena en costas a la parte actora.

4. Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 5 de Valdemoro dictó sentencia de fecha 1 de abril de 2020, con el siguiente fallo:

«QUE DEBO ESTIMAR Y ESTIMO PARCIALMENTE la demanda interpuesta por la demandante Bosques del Sur S.A. representada procesalmente por la procuradora Doña Beatriz Ruano Casanova contra el Ayuntamiento de San Martín de la Vega representado y asistido del letrado Don Carlos Garcerán y en consecuencia, debo declarar y declaro que el contrato de 10 de noviembre de 1979 no se trataba de una cesión de uso indefinido ni de una donación del dominio al Ayuntamiento demandado sobre los 4.707 metros cuadrados de la parcela catastral NUM000 , declarando que la propiedad de dicha superficie pertenece a la demandante Bosques del Sur S.A, declarando extinguido el contrato y el derecho de uso que en él se pactó.

»Por otra parte, desestimó la petición acumulada a la demandada, consistente en que el Ayuntamiento reponga a la demandante en la plena posesión del suelo con las construcciones adheridas de forma inmediata y gratuita, debiendo aplicarse lo dispuesto en el fundamento de derecho cuarto de modo previo en ejecución de sentencia, de tal modo, que deberá la demandante ofrecer al Ayuntamiento demandado el precio del terreno para que sea abonado por la demandada o bien que obtenga la demandante lo construido previa la indemnización que corresponda conforme al informe pericial sobre el valor de lo construido en ejecución de sentencia, todo ello, teniendo en cuenta el interés general de los depósitos de agua construidos en beneficio de la población de San Martín de la Vega.

»Todo ello sin expresa condena en costas, conforme a los fundamentos expuestos».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por las respectivas representaciones del Ayuntamiento de San Martín de la Vega y de Bosques del Sur S.A.

2. La resolución de estos recursos correspondió a la Sección 10.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, que los tramitó con el número de rollo 648/2020 y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 12 de noviembre de 2020, con el siguiente fallo:

«Que, con desestimación del recurso de apelación interpuesto por la representación de Bosques del Sur S.A. y estimación parcial del formulado por la representación del Ayuntamiento de San Martín de la Vega frente a la sentencia dictada en fecha 1 de abril de 2020 por la Ilma. Magistrada-Juez del Juzgado de 1.^a Instancia n.º 5 de Valdemoro en los autos a que el presente rollo se contrae, debemos revocar parcialmente la misma en el



sentido de que no procede declarar extinguido el contrato y el derecho de uso que en él se pactó, ni tampoco reponer a la actora en la plena posesión del terreno litigioso.

»Se imponen las costas procesales de esta alzada a Bosques del Sur S.A. y no se hace especial imposición de las causadas a instancia del Ayuntamiento de San Martín de la Vega».

3. Bosques del Sur S.A. presentó escrito solicitando aclaración de la anterior sentencia, petición que fue denegada mediante auto de 26 de enero de 2020.

TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y de casación

1. Bosques del Sur S.A. interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

«PRIMERO.- Amparado en el art. 469.1.4.º y 2.º LEC porque la sentencia recurrida infringe las normas procesales reguladoras de la sentencia y los arts. 24.2 C.E., 9.3 y 120 C.E., 248 LOPJ y 216 y 218 LEC, en la medida en que incurre en incongruencia por desvío procesal, ya que dice acoger la apelación del Ayuntamiento de San Martín de la Vega la contraparte en términos distintos y ajenos a lo que dicha apelante ha pretendido.

»SEGUNDO.- Amparado en el art. 469.1.4.º y 2.º LEC porque la sentencia recurrida infringe las normas procesales reguladoras de la sentencia y los arts. 24.2 C.E., 9.3 y 120 C.E., 248 LOPJ y 216 y 218 LEC, en la medida en que incurre en incongruencia por desvío procesal, ya que dice acoger la apelación del Ayuntamiento de San Martín de la Vega, la contraparte, en términos distintos y ajenos a lo que dicha apelante ha pretendido».

El único motivo del recurso de casación fue:

«ÚNICO.- Amparado en el art. 477.1 porque la sentencia recurrida (sic) la jurisprudencia que citaremos (y en su caso, según cómo se califique el contrato litigioso, los preceptos que asimismo mencionaré), ya que ha considerado que el contrato litigioso es perpetuo -confundiendo perpetuo con indefinido- una vez transcurridos los treinta años durante los cuales el cesionario (Ayuntamiento) se obligaba -y cumplió- a mantener el fin o uso pactado».

2. Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 26 de abril de 2023, cuya parte dispositiva es como sigue:

«LA SALA ACUERDA:

»Admitir los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de la sociedad Bosques del Sur S.A., contra la sentencia de fecha 12 de noviembre de 2020, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 10.ª), en el rollo de apelación n.º 648/2020, dimanante de juicio ordinario n.º 497/2019 del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Valdemoro».

3. Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición al recurso de casación e infracción procesal, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4. Por providencia de 3 de febrero de 2026, se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 11 de marzo de 2026, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Resumen de antecedentes

La demanda que da origen al procedimiento en el que se plantean los recursos se dirige a que se declare que en el contrato celebrado por las partes en el año 1979, no se donó la propiedad ni se cedió de manera indefinida el uso de una parcela, por lo que se ha extinguido la cesión del uso prevista en el contrato y procede que la demandada restituya a la actora la posesión del suelo.

Son antecedentes necesarios los siguientes:

1. Bosques del Sur S.A. interpuso una demanda contra el Ayuntamiento de San Martín de la Vega en la que solicitaba que se declare que el contrato celebrado por las partes el 10 de noviembre de 1979 no contemplaba la donación -ni la cesión de uso indefinido- por parte de la actora de los 4.707 m2 de la parcela catastral NUM000 al Ayuntamiento demandado. Solicitaba que, en consecuencia, debía reconocerse la propiedad de Bosques del Sur S.A. sobre la parcela y declarar extinguido el contrato y el derecho de uso que en él se pactó.



También solicitaba la condena al Ayuntamiento a reponer a Bosques del Sur S.A. en la plena posesión de ese suelo con las construcciones adheridas al suelo allí existentes.

2.El Ayuntamiento de San Martín de la Vega se opuso a la demanda alegando que era propietario de la finca reivindicada por la parte actora al haber adquirido la misma por usucapión extraordinaria.

En síntesis, defendió que del documento firmado por los cedentes el 10 de noviembre de 1979 y de los actos de los cedentes y del Ayuntamiento coetáneos y posteriores, resultaba la voluntad de los cedentes ceder gratuitamente el dominio de un terreno de 20.000 m² al sitio del «Cerro de las Tres Rayas» en el que se integra la finca reivindicada en este procedimiento, y que no se trató de una cesión temporal del uso. Explicó que la previsión incluida en el propio documento de elevación a escritura pública evidenciaba que se trataba de una transmisión del dominio y no de una cesión del uso. También aludió a las condiciones de la cesión, en la que se establecían unos plazos que garantizaban a los cedentes que el destino se iba a hacer efectivo y mantenido en el tiempo, y que las condiciones eran muy similares a las previstas en el art. 111 del Reglamento de bienes de las entidades locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, que para el caso de cesión de bienes municipales para determinado destino establece que, si en el acuerdo de cesión no se estipula otra cosa, se entenderá que los fines para los cuales se hubieran otorgado deberán cumplirse en el plazo máximo de cinco años, debiendo mantenerse su destino durante los treinta años siguientes. Igualmente se refirió a la elevada inversión realizada por el Ayuntamiento, lo que no se compadecía con que la cesión del suelo fuera temporal. Señaló que el Ayuntamiento adoptó el acuerdo de aceptar la cesión gratuita de los terrenos con el compromiso de mantener el destino, y que los posteriores requerimientos a los cedentes para el otorgamiento de escritura pública no fueron atendidos. Mencionó también la solicitud de licencia de segregación de la parcela de 20.000 m² por parte de la actora, lo que no era coherente con su tesis de que la cesión era meramente temporal.

El Ayuntamiento concluye que, a la vista de lo anterior, recibió la parcela de 20.000 m² en la que se encuentra integrada la que ahora reclama la demandante en concepto de cesión de dominio. Explicó que, si bien la donación, por incumplir la exigencia de forma *ad solemnitatem* que impone el art. 633 CC es inexistente, y no constituye título para la adquisición normal o por usucapión ordinaria, sí permite la usucapión extraordinaria, y en este caso el Ayuntamiento ha venido poseyendo la finca reivindicada desde el año 1979 en concepto de dueño, de forma pública, pacífica e ininterrumpida (arts. 1959 y 1941 CC).

Por lo que se refiere al documento aportado por la actora de fecha 10 de agosto de 2011, remitido por el alcalde del Ayuntamiento y elaborado por el entonces secretario del Ayuntamiento, en el que se recogía un «borrador de documento notarial» en el que se reconocía que el documento de 1979 no transmitió la propiedad de los terrenos al Ayuntamiento, que la propiedad pertenecía a la actora, y se preveía la constitución de un derecho de superficie por un plazo de cuatro años, el Ayuntamiento alegó que era simplemente eso, un borrador que no llegó a firmarse.

3.El juzgado estimó parcialmente la demanda.

En primer lugar, declaró que la propiedad de los 4.707 m² de la parcela catastral NUM000 pertenece a Bosques del Sur S.A. Su decisión se basó en el siguiente razonamiento: de la documental aportada (certificación del Registro de la Propiedad, catastro) resulta que la demandante era propietaria de la totalidad de la finca cuando en 1979 realiza al Ayuntamiento una cesión que, de acuerdo con lo que sostiene la demandante, no fue en concepto de propiedad a favor del Ayuntamiento, sino una mera cesión del uso por treinta años; así resulta de que, en el documento previo remitido por el Ayuntamiento para la firma, se aludía a la transmisión de la propiedad, pero en el que finalmente firmaron los entonces propietarios del terreno se eliminó toda referencia a la cesión de la propiedad, y lo que se incluyó fue una cesión gratuita del uso mantenido durante treinta años, a petición del Ayuntamiento, para la ubicación de un **depósito** regulador de agua para abastecimiento al término municipal.

El segundo lugar, el juzgado rechazó que el Ayuntamiento hubiera adquirido la propiedad del terreno por usucapión, ya que no había poseído de manera pública, pacífica e ininterrumpida durante treinta años. Tuvo en cuenta para ello que el documento de cesión fue firmado el 10 de noviembre de 1979, y el 4 de noviembre de 2009 la demandante dirigió al Ayuntamiento un requerimiento para ponerle en conocimiento el término de la cesión, al estar cerca de cumplir los treinta años, por lo que se produjo una interrupción clara antes de cumplir el tiempo de usucapión. Por consiguiente, el juzgado reconoció la propiedad del terreno a la parte demandante y declaró extinguido el contrato así como el derecho de uso que en él se había pactado.

El juzgado, sin embargo, entendió que no procedía estimar la petición acumulada a la demanda y consistente en que se condenara al Ayuntamiento a reponer a la demandante, de manera inmediata y gratuita, en la plena posesión del suelo con las construcciones adheridas. Por el contrario decidió que, en ejecución de sentencia, la demandante debía «ofrecer al Ayuntamiento demandado el precio del terreno para que sea abonado por la demandada o bien que obtenga la demandante lo construido previa la indemnización que corresponda



conforme al informe pericial sobre el valor de lo construido en ejecución de sentencia, todo ello, teniendo en cuenta el interés general de los **depósitos** de agua construidos en beneficio de la población de San Martín de la Vega».

4.El Ayuntamiento de San Martín de la Vega interpuso un recurso de apelación en el que reiteró que el documento de 10 de noviembre de 1979 contenía una cesión gratuita del dominio a favor del Ayuntamiento condicionada al cumplimiento de dos requisitos. El primero, la construcción de un **depósito** en el plazo máximo de cinco años desde la fecha del documento, y que se cumplió, y el segundo, que el destino se mantuviera durante un plazo adicional de treinta años, condición también cumplida. Señaló que así resultaba del tenor literal del documento:

«Esta cesión se ofrece gratuitamente en atención a los fines por los que el Ayuntamiento lo solicita, expresión de buena voluntad, sin más condiciones que las siguientes: a) que los expresados fines se cumplan o empiecen a cumplirse en el plazo de (sic) máximo de cinco años, y b) que su destino se mantenga durante los treinta años siguientes a la fecha en que empieza a funcionar el **depósito** regulador que proyecta construirse en dichos terrenos.

»Esta cesión podrá elevarse a escritura pública una vez que haya sido aceptada por el Ayuntamiento y cumplidos los trámites previstos que deben realizar los cedentes, que en este momento no pueden formalizarse por las razones que afectan a la situación jurídica de la finca de que forma parte del terreno a que se refiere el presente documento coma que el Ayuntamiento conoce con todo detalle».

Señaló que el juzgado no había valorado ni mencionado un acto posterior a la cesión muy relevante. Se trataba de la solicitud de licencia de segregación de la parcela de 20.000 m² presentada por la actora el 1 de octubre de 1999 y concedida por el Ayuntamiento, y que estaba justificada por la «cesión al Ayuntamiento».

Añadió que en la sesión del pleno del Ayuntamiento celebrada el 18 de enero de 1980, es decir de forma inmediata tras la firma del documento de cesión por los entonces titulares de los terrenos, se tomó el acuerdo de aceptar la cesión gratuita de las dos hectáreas, así como que la cesión se elevara a escritura pública en el más breve plazo posible, una vez resueltos los trámites previos que debían realizar los cedentes, y que en ese momento no podía formalizarse por las razones que afectaban a la situación jurídica de la finca de la que formaba parte el terreno objeto de la cesión.

Alegó que, si bien la donación, por incumplir la exigencia de forma del art. 633 CC es inexistente jurídicamente y no constituye título para la adquisición normal ni para la usucapión ordinaria, sí es título para la usucapión extraordinaria, y que, en el caso, el Ayuntamiento ha poseído de manera pública y pacífica a título de dueño durante más de treinta años. Señaló que la interrupción de la posesión no se pudo producir por el escrito dirigido por la actora al Ayuntamiento el 4 de noviembre de 2009 porque la interrupción de la posesión debe realizarse mediante una citación judicial, que en el caso no se ha producido.

Bosques del Sur S.A. se opuso al recurso de apelación insistiendo en que en el documento finalmente suscrito se suprimió la referencia a la cesión de la propiedad que el Ayuntamiento había propuesto. También explicó que la licencia de segregación obedecía a que la propietaria se había planteado vender la parte de finca no afectada por la cesión de uso, y que ello exigía su separación para poder transmitir a terceros el resto sin carga de uso alguna. Añadió que, igualmente, las cesiones de uso pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad y, para ello, es necesaria la identificación separada de la finca cedida. Argumentó que, de haberse tratado de una cesión de la propiedad, no se habría dejado como optativa la elevación a público del documento suscrito.

Por lo que se refiere a los plazos previstos en el contrato, alegó que se trataba de no dejar libertad al Ayuntamiento para implantar cuando quisiera el uso que motivó la cesión, y dejar claro que la causa de la cesión solo se mantendría, y con ello la misma cesión, si el destino del suelo fuera el previsto, o sea la construcción de los **depósitos**, y se mantuviera todo el tiempo. Finalmente, se opuso a la adquisición de la propiedad por usucapión al entender que durante el tiempo pactado, el Ayuntamiento no usó la parcela como dueño y, transcurridos los treinta años previstos en el contrato, la actora formuló un requerimiento de extinción del contrato, sin que desde entonces hasta el momento de la presentación de la demanda hubieran transcurrido los treinta años requeridos para la usucapión extraordinaria.

5.Bosques del Sur S.A. también apeló la sentencia del juzgado. En su recurso impugnó la desestimación de su pretensión relativa a la condena al Ayuntamiento a reponerle en la plena posesión del suelo con las construcciones adheridas existentes. Añadió que, subsidiariamente, procedía condenar al Ayuntamiento a demoler a su cargo la construcción y reintegrar al propietario el suelo en las condiciones en que se encontraba cuando cedió el uso.



6. La Audiencia Provincial dictó una sentencia por la que estimó de manera parcial el recurso formulado por la representación del Ayuntamiento de San Martín de la Vega y desestimó el recurso de apelación interpuesto por Bosques del Sur S.A.

En primer lugar, la sentencia de apelación declara que la actora no transmitió el dominio sobre el terreno litigioso, sino que hizo una cesión gratuita de su uso el Ayuntamiento con la finalidad de que instalara el **depósito** regulador para suministro de agua potable a la población, y ello con la condición de que ejecutara el **depósito** dentro de los cinco años previstos, así como que su destino se mantuviera durante los treinta años siguientes a la fecha en que empezara a funcionar el **depósito** regulador, lo que sigue manteniéndose en la actualidad.

La sentencia añade literalmente: «No se trata de un plazo de caducidad de la cesión, sino de una de las condiciones para su validez. El documento de cesión del 10 de noviembre de 1979 no recoge una cesión temporal de treinta años».

Con apoyo en este razonamiento, la sentencia concluye que no puede declarar extinguida la cesión del uso del terreno por el transcurso del plazo ni condenar al Ayuntamiento a reponer a la actora en la plena posesión del mismo.

A continuación, la sentencia analiza si concurren los requisitos para declarar que el Ayuntamiento ha adquirido los terrenos por usucapión extraordinaria. Concluye que no porque no ha poseído en concepto de dueño, de forma pública, pacífica e ininterrumpida, ni dispone de justo título, ya que el título por el que ha poseído la parcela es una cesión del uso, y la demandante ha figurado en todo momento como propietaria el terreno litigioso tanto en el Registro de la Propiedad como en el Catastro.

Inmediatamente después, a pesar de haber estimado parcialmente el recurso del Ayuntamiento, la sentencia también analiza el recurso de apelación de la actora, y lo rechaza con apoyo en dos argumentos. De una parte, porque la aplicación de los arts. 362 y 363 CC requeriría la mala fe del Ayuntamiento, que la Audiencia niega. De otra parte, porque la pretensión subsidiaria introducida por la actora, y referida a la condena al Ayuntamiento a la demolición de lo construido, es una cuestión nueva que no había sido introducida en la demanda.

7. Bosques del Sur S.A. ha interpuesto recurso por infracción procesal y de casación.

SEGUNDO.- Planteamiento de los recursos. Oposición de la recurrida

1. El recurso extraordinario por infracción procesal consta de dos motivos en los que, con distintos argumentos, lo que plantea es que la sentencia recurrida declara acoger la apelación del Ayuntamiento, pero se pronuncia en términos distintos y ajenos a lo que esa parte pretendió en la apelación. La propia parte señala que podía haber planteado lo que alega en los dos motivos en uno solo.

En los dos motivos del recurso extraordinario por infracción procesal denuncia la infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia y de los arts. 24.2, 9.3 y 120 CE, 248 LOPJ y 216 y 218 LEC. También cita jurisprudencia sobre la incompatibilidad de la incongruencia de la sentencia con la tutela judicial efectiva, defecto en el que, a su juicio, habría incurrido la sentencia recurrida al entender que el contrato permanece después de los treinta años y que la cesión del uso es perpetua, cuando no es eso lo que alegó el Ayuntamiento.

En concreto, en el desarrollo del primer motivo alega que el Ayuntamiento se opuso única y exclusivamente por entender que se trataba de una cesión de propiedad (donación) y que había adquirido la propiedad por usucapión, pero no alegó que se tratase de una cesión de uso perpetua, es decir, que la actora fuera la propietaria y el Ayuntamiento tuviera derecho a mantenerse en el uso de manera perpetua, que es lo que ha venido a declarar la sentencia recurrida tras negar tanto que hubiera cesión de la propiedad al Ayuntamiento como que este hubiera adquirido la propiedad por usucapión. Alega que, a la vista de la decisión de la Audiencia, que declaró que no procedía declarar extinguido el contrato ni el derecho de uso que en él se pactó, ni tampoco reponer a la actora en la plena posesión del terreno litigioso, pidió aclaración de la sentencia, que fue denegada, a efectos de que precisara si había querido decir que se trataba de una cesión de uso perpetua o una cesión indefinida, y si la parte podía poner fin al contrato y al uso mediante un preaviso, como admite la jurisprudencia en los contratos de duración indefinida, pero que entiende que la sentencia considera que el contrato es de cesión de uso perpetuo.

En el desarrollo del segundo motivo también dice que, pocos días antes de que transcurriera el plazo estipulado de treinta años, dirigió al Ayuntamiento una comunicación de su decisión de poner fin a la cesión de uso acordada en su día para evitar que se produjera una tácita reconducción del acuerdo, y que dejó pasar unos años hasta que, a la vista de la negativa del Ayuntamiento a dar por concluido el contrato, presentó la demanda que da lugar a este procedimiento. Añade que la sentencia recurrida, o bien considera que el contrato es perpetuo (lo que no fue invocado por la demandada), o bien considera que es una cesión del uso indefinida,



pero en tal caso no explica las razones por las que no se le puede poner fin en contra de la jurisprudencia que para los contratos indefinidos admite la extinción cuando cualquiera de las partes preavisa a la otra con un tiempo razonable. Se refiere igualmente a la incongruencia omisiva de la sentencia y a su falta de motivación sobre las razones por las que, avisada la contraparte treinta años después del contrato, y esperados otros diez años para interponer la demanda, no hay razón suficiente para considerar extinguido un contrato que no puede entenderse perpetuo.

2.El recurso de casación se funda en un único motivo en el que reprocha a la sentencia recurrida que haya considerado el contrato litigioso como perpetuo una vez transcurridos los treinta años durante los cuales el cesionario se obligaba para mantener el fin o uso pactado. Alega que la sentencia no dice que la actora no tenga derecho a poner fin al contrato por ser de duración indefinida y no haber preavisado, sino que considera que el contrato permanece pasados los treinta años porque es un contrato permanente o perpetuo.

Cita jurisprudencia de esta sala sobre la facultad de desistir con un preaviso en los contratos indefinidos (STS 672/2016, de 16 de noviembre, y las que en ella se citan). Cita también la STS 120/2020, de 20 de febrero, en la que, con apoyo en la jurisprudencia de la sala, se alude a los principios esenciales de libertad y la necesidad de fijar límites temporales máximos a las relaciones personales. Reprocha a la sentencia recurrida que no distinga entre la duración indefinida, o sea, indeterminada, del contrato litigioso, y el carácter perpetuo del mismo, y razona que ello es aplicable tanto si se califica el contrato litigioso como comodato (en cuyo caso se habría infringido también el art. 1750 CC), como si se trata de un simple pacto de cesión a precario, de un arrendamiento (en cuyo caso se habrían infringido también los arts. 1543 y 1577 CC), o de un pacto innominado amparado en el art. 1255 CC, pues de acuerdo con la jurisprudencia invocada, lo perpetuo es incompatible con la naturaleza misma de la relación obligatoria, al constituir una limitación a la libertad que debe presidir la contratación que merece ser calificada como atentatoria al orden jurídico.

Concluye que un contrato de cesión de uso de un inmueble no puede ser nunca perpetuo, sino a lo sumo indefinido, de suerte que las partes pueden poner fin al mismo sin justificación para ello, y con el correspondiente preaviso razonable a la vista del caso. Reitera que, como ha expuesto en el recurso por infracción procesal, la Audiencia no dice que la actora haya pretendido poner fin al contrato de manera incorrecta por problemas de preaviso, sino que viene a considerar que el pacto fue permanente, perpetuo.

Termina suplicando que se estime el recurso de casación, se revoque la sentencia de la Audiencia y, en su lugar, se estime la demanda en el sentido de declarar extinguido el contrato, tal como falló el juzgado en su sentencia. También solicita que se añada el pronunciamiento adicional interesado en la apelación por la actora con la consecuencia de que se condene al Ayuntamiento entregar no solo el suelo sino también lo construido en él, sin que la actora tenga que abonar nada por la construcción.

3.La parte recurrida ha invocado varias causas de Inadmisión que ella misma califica de relativas.

Respecto del recurso de casación, por no citar en el encabezamiento la norma infringida ni la infracción cometida, por no desarrollar razonadamente la infracción denunciada y cómo ha influido en el resultado del pleito, o por denunciar la infracción de varios artículos y no explicar con la debida claridad cuál es el interés casacional.

Respecto del recurso extraordinario por infracción procesal, porque no se precisa en qué consiste la lesión del derecho fundamental y solo se manifiesta el desacuerdo con la argumentación de la sentencia recurrida. Alega igualmente carencia de fundamento en los motivos invocados y razona que solo se pretende una tercera instancia. Añade que la sentencia no incurre en incongruencia aunque contenga razonamientos distintos a los expuestos por la recurrente y explica que la cesión de uso permanente estuvo amparada por el reglamento de bienes de las entidades locales entonces vigente, de modo que cumplida la condición de mantener el depósito de agua durante treinta años desde su construcción, se mantendría la cesión del terreno aunque después cambiara de destino. Alega que el Ayuntamiento sostuvo que la cesión del uso no tenía carácter temporal y, aunque con otros argumentos, al entender que los treinta años eran una condición de la cesión, y no un plazo de duración, la sentencia no incurrió en incongruencia. Respecto del segundo motivo del recurso por infracción procesal manifiesta que la decisión de la Audiencia no se basa en que en el contrato tenga carácter perpetuo o indefinido, sino en que se ha cumplido la condición temporal del transcurso de treinta años, por lo que lo alegado por la recurrente no tiene ninguna relevancia, ya que los efectos de la cesión son los establecidos en la norma de aplicación y el acuerdo de cesión.

TERCERO.- Decisión de la sala (I). Orden de decisión de los recursos. Admisibilidad

1.Esta sala ha admitido la posibilidad de alterar el orden legal en el que, en principio, deberían resolverse los recursos (disposición final 16.ª 1. regla 6.ª LEC) y examinar en primer lugar el recurso de casación, porque una eventual estimación del mismo determinaría la carencia de efecto útil del recurso por infracción



procesal igualmente interpuesto, «[...] toda vez que las denuncias sobre infracción de normas procesales, en cuanto instrumentales de la controversia sustantiva objeto del recurso de casación, habrían perdido relevancia» (sentencias 910/2011, de 21 de diciembre; 641/2012, de 6 de noviembre; 223/2014, de 28 de abril; 71/2016, de 17 de febrero; 634/2017, de 23 de noviembre; 170/2019, de 20 de marzo; 531/2021, de 14 de julio; o 106/2023, de 26 de enero, y 1585/2025, de 5 de noviembre, entre muchas otras).

Por ello, procede examinar en primer lugar el recurso de casación, porque una eventual estimación del mismo determinaría la carencia de efecto útil del recurso por infracción procesal igualmente interpuesto.

2.No podemos atender a las causas de inadmisibilidad del recurso de casación invocadas por la recurrida.

La sentencia 1418/2024, de 28 de octubre, en el caso que juzga entiende que el recurso de casación resulta inadmisibile porque en el encabezamiento no citaba ninguna norma sustantiva como infringida y en su desarrollo únicamente citaba la infracción de la jurisprudencia de esta sala. Con cita de la doctrina de la sala, la mencionada sentencia 1418/2024 recuerda que el recurso de casación ha de basarse en una concreta infracción de una determinada norma jurídica sustantiva aplicable en la resolución de las cuestiones objeto de infracción (sentencias 108/2017, de 17 de febrero, 91/2018, de 19 de febrero, 18/2021, de 14 de enero, o 147/2024, de 6 de febrero, entre otras muchas). También explica que, no hacerlo así, además de que impide que pueda cumplirse la finalidad del recurso, confunde la casación con una nueva revisión del caso como si de una tercera instancia se tratara (sentencia 399/2017, de 27 de junio). Igualmente recuerda que ello responde a que no es posible transformar la casación en una tercera instancia, a fin de que sea la sala la que, supliendo la actividad que la norma atribuye a la parte, investigue si el agravio denunciado deriva de una infracción sustantiva, identifique la norma vulnerada y construya la argumentación del recurso a fin de precisar en qué y porqué resulta infringido el derecho aplicable a la decisión del caso (sentencias 108/2017, de 17 de febrero, o 91/2018, de 19 de febrero).

Pero no es esto lo que sucede en el recurso de casación que debemos resolver, pues la recurrente, sin alterar los hechos, con cita de jurisprudencia de la sala, se basa en el principio de que las relaciones obligatorias con prestaciones duraderas exigen que la duración del vínculo contractual sea temporalmente limitada, y cita la jurisprudencia de la sala que ha reconocido, para los contratos que no señalan plazo, una remisión integradora al derecho de desistimiento (sentencia 672/2016, de 16 de noviembre, y las que en ella se citan), así como la sentencia 120/2020, de 20 de febrero, en la que se dice que la perpetuidad es opuesta a la naturaleza misma de la relación obligatoria, pues constituyendo la obligación una limitación de la libertad del deudor, su carácter temporalmente ilimitado resultaría contrario al orden público.

Con posterioridad, la sentencia 613/2023, de 25 de abril, señala que, de acuerdo con la jurisprudencia de la sala, no es admisible en nuestro ordenamiento la relación obligacional perpetua:

«Así lo recuerda la sentencia 269/2020, de 9 de junio, con cita de sentencias anteriores (sentencias 544/2019, de 16 de octubre, y 672/2016, de 16 de noviembre, con cita, entre otras, de las sentencias 9 de octubre de 1997, 130/2011, de 15 de marzo, y 314/2004, de 13 de abril):

»"El reconocimiento de la facultad de denuncia "ad nutum" o desistimiento en las relaciones obligatorias con duración indefinida o indeterminada se apoya en la idea de que la perpetuidad del vínculo contractual es opresiva y odiosa por ser contraria tanto a la libertad personal como al orden público, a la organización de la propiedad y a los intereses generales de la economía. De ahí la imposibilidad de mantener vinculadas a las partes en relaciones indefinidas que les impongan el deber de realizar prestaciones tal y como, por lo demás, se establece de manera expresa por el legislador para determinadas relaciones obligatorias (arts. 1594, 1705, 1732, 1750 CC, 25 de la Ley del contrato de agencia, etc.)"».

3.En este caso, la sentencia recurrida descarta que con el documento suscrito en 1979 se transmitiera al Ayuntamiento el dominio del terreno litigioso y señala que solo se hizo una cesión gratuita de su uso para una finalidad concreta. A continuación también descarta que el plazo de treinta años previsto en el documento de cesión del uso fuera un plazo de duración de la cesión.

Para oponerse al recurso de casación interpuesto por la entidad cedente, que denuncia que la manera de razonar de la Audiencia consolida un contrato perpetuo, el Ayuntamiento recurrido invoca ahora que la adquisición tuvo lugar al amparo del entonces vigente art. 12 del Reglamento de bienes de entidades locales aprobado por Decreto de 27 de mayo de 1955. Se trata de un planteamiento novedoso, pues si bien en la exposición de hechos de la contestación a la demanda se refirió a la similitud de los plazos recogidos en el documento suscrito por los cedentes en 1979 con los plazos del previstos en el posterior Reglamento de bienes de entidades locales de 1986 (vigente cuando se contestó a la demanda), lo hizo a los efectos de argumentar que ello revelaba que la intención de los cedentes fue ceder la propiedad, pero fijando una condición que les garantizara que el destino que originaba la cesión se iba a mantener en el tiempo. El Ayuntamiento, tras



señalar que al no existir escritura pública de la cesión gratuita, el documento de 1979 no le pudo transmitir la propiedad del suelo, basó su defensa en que había adquirido la propiedad del terreno litigioso por usucapión extraordinaria. Esto último ha sido rechazado por la Audiencia, por entender que el título de posesión del Ayuntamiento era el contrato de cesión, y que por tanto no ha poseído a título de dueño.

Pero es que, además, la aplicación de los preceptos del Reglamento de bienes de las entidades locales no parece oportuna, porque no se ha planteado el carácter perpetuo o temporal del modo impuesto en la donación sino si, partiendo de que no ha habido donación del suelo, la cesión del uso puede ser perpetua. La acción del cedente no se dirige a obtener la reversión de la cesión gratuita por incumplimiento del destino que motivó la cesión. Tampoco estamos ante la cesión gratuita de bienes patrimoniales del Ayuntamiento con imposición de una carga o modo, sino ante una cesión gratuita realizada por unos particulares en virtud de un ofrecimiento que fue aceptado por el Ayuntamiento.

CUARTO.- Decisión de la sala (II). Estimación del recurso. Asunción de la instancia

1. Debemos advertir que la demandante ahora recurrente no ha planteado que se constituyera un derecho de superficie que permitiera al Ayuntamiento construir los **depósitos** sobre el terreno propiedad de la actora. Sin calificar el contrato ni la naturaleza del derecho constituido, la actora ha defendido simplemente que la cesión del uso del suelo fue temporal. Por su parte, el Ayuntamiento demandado se limitó a defenderse argumentando que la finalidad de la cesión fue transmitirle la propiedad del terreno, si bien al hacerse la cesión en documento privado no adquirió la propiedad, y acabó adquiriéndola por usucapión extraordinaria. Ahora, como hemos dicho, de manera novedosa, el Ayuntamiento se ha opuesto al recurso alegando, con apoyo en las normas del reglamento de bienes de entidades locales, que la cesión tiene carácter permanente, y que solo se extinguirá cuando, por razones ajenas al interés público, atribuya al suelo otro destino.

Ante la falta de debate entre las partes y de pronunciamiento por las sentencias de instancia al respecto, la decisión de la sala no puede dirigirse a analizar si en el año 1979 se constituyó mediante un documento privado un derecho de superficie de duración ilimitada, y si eso era posible o no, con arreglo al derecho entonces vigente, integrado, de una parte, por las normas del Código civil (arts. 1611.III CC, 1655 y 1628 CC) y, de otra, por los arts. 171 a 174 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El objeto del proceso, y lo que debe resolver la sala, por tanto, se centra en si es posible mantener la cesión del uso con carácter permanente, tal como ha venido a establecer la sentencia recurrida, al partir de que los treinta años previstos en el contrato no eran el plazo de la cesión, sino, en palabras textuales de la sentencia, un requisito de «validez» (sic) de la cesión.

La decisión de la sentencia recurrida conduce a mantener una relación contractual de carácter perpetuo (a juicio del Ayuntamiento, mientras él no cambie el destino del suelo), que no se compadece con la doctrina de la sala relativa al carácter temporal de las relaciones obligacionales. Tratándose de una cesión del uso de carácter personal (no hubiera podido constituirse con carácter real sin escritura pública, por las mismas razones que alegó el Ayuntamiento para explicar que no adquirió la propiedad por el mero documento de cesión, por aplicación del art. 633 CC), resulta aplicable el principio reseñado por la jurisprudencia de esta sala relativo a la temporalidad del contrato. Más en un caso en el que, con carácter gratuito, se confiere al cesionario el derecho a construir en el terreno sin fijar contraprestación alguna, sin prever la reversión de lo construido al cedente y, sobre todo, sin fijar expresamente que el derecho de propiedad sobre lo construido por el Ayuntamiento se mantendría de manera perpetua sobre el suelo del cedente.

2. Por lo expuesto, procede estimar el recurso de casación y, al asumir la instancia, desestimamos el recurso de apelación interpuesto por el Ayuntamiento demandado y confirmamos el pronunciamiento del juzgado que entendió que la cesión gratuita se extinguió a los treinta años. Sin que, por lo demás, pueda aceptarse que el Ayuntamiento adquirió el terreno por usucapión, ya que su posesión estaba amparada por la cesión y, después del vencimiento del plazo, sin necesidad de valorar si su posesión era o no a título de dueño, no transcurrieron treinta años hasta el momento de interposición de la demanda.

Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso de apelación de la parte actora, dirigido a que se condene al Ayuntamiento a reponerle en la plena posesión del suelo con las construcciones adheridas existentes. La tesis de la demandante se basa en que el Ayuntamiento ya sabía que el suelo no le pertenecía, por lo que debe perder lo construido en beneficio del dueño del terreno sin derecho a indemnización.

Subsidiariamente, en su recurso de apelación, la actora solicitó que se condenara al Ayuntamiento a demoler a su cargo la construcción y a reintegrarle el suelo en las condiciones en que se encontraba cuando le cedió el uso. Esta petición subsidiaria fue una novedad introducida en el recurso de apelación, por lo que, aunque desestimamos, como vamos a hacer, la petición principal, no procederá que nos pronunciemos sobre ella.



Debemos observar que no se han invocado las normas previstas para la reversión en la regulación del derecho de superficie. El recurso de apelación interpuesto por Bosques del Sur S.A. se desestima porque entendemos que en este caso, en el que las partes no acordaron las consecuencias de la extinción de la cesión, la solución adoptada por la sentencia del juzgado, partiendo de que se desconoce el valor de lo construido, y en aras de evitar un enriquecimiento injusto, ofrece una solución ajustada a los intereses de las partes en atención a las circunstancias concurrentes.

Frente a lo que dice la apelante, el hecho de que el Ayuntamiento supiera o debiera saber que no era propietario del suelo en el que construyó los **depósitos** no supone mala fe, pues precisamente la cesión de los terrenos se hizo con el fin de que construyera los **depósitos**. Si la extinción de la cesión impide que pueda mantenerse de manera separada la propiedad de lo construido y del suelo, en este caso, lo lógico es que, a falta de pacto, como establece el juzgado, el propietario del suelo, para hacer suya la obra, deba pagar la indemnización prevista en los arts. 453 y 454 CC, si no quiere ceder la propiedad del terreno al Ayuntamiento a cambio de recibir su precio, solución prevista en el art. 361 CC y que de manera razonable acoge el juzgado.

QUINTO.- Costas y depósitos

No procede hacer expresa imposición de las costas de los recursos extraordinarios, de conformidad con los arts. 394 y 398 LEC.

La desestimación de los recursos de apelación implica que deban imponerse a las apelantes las costas por su formulación, de conformidad con el art. 398.1 LEC.

Asimismo, procede ordenar la devolución de los **depósitos** constituidos para la interposición de los recursos extraordinarios de infracción procesal y casación, de conformidad con la disposición adicional 15.ª, apartados 8 y 9, LOPJ.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º-Estimar el recurso de casación interpuesto por Bosques del Sur S.A. contra la sentencia de fecha 12 de noviembre de 2020, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 10.ª), en el rollo de apelación n.º 648/2020, dimanante de juicio ordinario n.º 497/2019 del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Valdemoro, que casamos y anulamos.

2.º-Desestimar los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 5 de Valdemoro el 1 de abril de 2020, y confirmar todos sus pronunciamientos.

3.º-Imponer al Ayuntamiento de San Martín de la Vega y a Bosques del Sur S.A. las costas causadas por sus recursos de apelación.

4.º-No imponer las costas por los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación.

5.º-Ordenar la pérdida de los **depósitos** constituidos para recurrir en apelación.

6.º-Ordenar la devolución de los constituidos para los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.