



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**TRIBUNAL SUPREMO**

*Sentencia 166/2017, de 8 de marzo de 2017*

*Sala de lo Civil*

*Rec. n.º 587/2015*

**SUMARIO:**

**Propiedad horizontal. Compraventa de inmueble. Expropiación de zona común acordada con anterioridad a la venta. Reclamación de los vendedores a los compradores del porcentaje del justiprecio.** La sentencia impugnada afirma que a la demandada se le vendió el inmueble en las mismas condiciones en que había sido adquirido por los demandantes, sin referencia alguna en la escritura a la existencia de una expropiación que hubiera cercenado espacios comunes, por lo que si la vendedora no pudo entregar la totalidad de dichos elementos comunes por causa de la expropiación lo fue al margen de lo pactado y, en consecuencia, la indemnización resultante habrá de beneficiar a la demandada como incluida en la expresión utilizada en la propia escritura pública por la que compró, en la cual se decía que se le transmitía el inmueble «con todos sus derechos y acciones». El derecho de cada propietario integrante de la comunidad a percibir la parte proporcional de la indemnización recibida por ésta nace en el momento en que la propia comunidad decide realizar tal distribución, pues bien podría haber quedado la cantidad total en beneficio común, sin distribución alguna, para atender las obligaciones propias de la comunidad que finalmente han de satisfacer sus miembros, supuesto en que quedaría sin sentido la reclamación de los demandantes. Finalmente, la percepción de indemnización por privación de elementos comunes va unida al propio bien de dominio particular y, en consecuencia, ha de atribuirse al dueño actual como ocurre con las derramas aprobadas para realizar mejoras en elementos comunes a cuyo pago siempre quedará afecto el inmueble, y así deberá pagarlas frente a la comunidad quien sea su propietario actual sin perjuicio de quién lo fuera en el momento en que se aprobó la realización del gasto. En definitiva, habiendo vendido los demandantes su propiedad en las mismas condiciones en que ellos la adquirieron en 1981, es claro que la privación de parte de los elementos comunes perjudica al nuevo propietario y, en consecuencia, ni siquiera podría sostenerse que éste ha experimentado una ganancia injustificada.

**PRECEPTOS:**

Constitución Española, art. 24.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 165.1.1.º, 209.2, 216, 217, 469.1.2.º y 4.º, 471 y 475.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 7, 38 y 40.

**PONENTE:**

*Don Antonio Salas Carceller.*

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a 8 de marzo de 2017



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Esta sala ha visto los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio ordinario n.º 1051/13 , seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 86 de Madrid; cuyos recursos fueron interpuestos ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de doña Antonieta y don Leovigildo , representados ante esta sala por el procurador de los Tribunales don José Miguel Sampere Meneses; siendo parte recurrida la mercantil Pryisma Integral S.L., representada por la procuradora de los Tribunales doña Alicia Martínez Villoslada.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

#### **Primero.**

1. La representación procesal de doña Antonieta y don Leovigildo , interpuso demanda de juicio ordinario contra la mercantil Pryisma Integral S.L., y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que se acuerde lo siguiente:

«... se condene a la demandada a la devolución a mis representados la cantidad de TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA EUROS, Y QUINCE CÉNTIMOS DE EURO ( 32.860,15 €), más los intereses legales correspondientes, todo ello con expresa imposición de costas.»

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que dicte:

«Sentencia, por la que se desestime íntegramente la demanda, declarando la falta de legitimación activa de los demandantes o en su caso, la ausencia del enriquecimiento injusto, imponiendo a la parte Actora las costas causadas y que se causen en la tramitación de este procedimiento.»

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas, la Ilma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 86 de Madrid, dictó sentencia con fecha 9 de enero de 2014 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Se estima la demanda presentada por el Procurador Sr. Sampere Meneses, en nombre de Leovigildo y Antonieta , frente a PRYSMA INTEGRAL S.L a quien se condena a devolver a los actores la cantidad de treinta y dos mil ochocientos sesenta euros y quince céntimos de euro (32860,15€) más los intereses a que alude el fundamento jurídico tercero de esta resolución y que se determinarán en ejecución de sentencia.

»Corresponde a la parte demandada abonar las costas del procedimiento.»



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

#### **Segundo.**

Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la demandada, y sustanciada la alzada, la sección 8.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 2 de Enero de 2015 , cuyo Fallo es como sigue:

«Que ESTIMANDO el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora D.<sup>a</sup> Alicia Martínez Villoslada, en nombre y representación de la mercantil PRYSMA INTEGRAL, S.L., contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 86 de Madrid, en fecha nueve de enero de dos mil catorce en su procedimiento ordinario nº 1051/2013, REVOCAMOS dicha resolución, y en su lugar acordados DESESTIMAR la demanda interpuesta por la representación procesal de D. Leovigildo y Dña. Antonieta frente a PRYSMA INTEGRAL, S.L., a quien absolvemos de los pedimentos contenidos en dicha demanda.

»Las costas de la primera instancia se imponen a la parte actora, sin que proceda hacer pronunciamiento en cuanto a las costas causadas en esta alzada.»

#### **Tercero.**

El procurador don José Miguel Sampere Meneses, en nombre y representación de doña Antonieta y de don Leovigildo , interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y de casación, fundado el primero en los siguientes motivos:

1.- Al amparo del artículo 469.1.4 LEC , por vulneración del artículo 24 de la Constitución Española en relación con la valoración de la prueba.

2.- Al amparo del artículo 469.1.4 LEC por vulneración del artículo 209.2 de la misma ley , sobre la consignación en la sentencia del resultado de las pruebas practicadas.

3.- Al amparo del artículo 469.1.4 LEC por infracción de los artículos 216 y 217 LEC , sobre la carga de la prueba.

Por su parte el recurso de casación se apoya, como motivo único, en la infracción de los artículos 7 , 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y de la jurisprudencia, al vulnerar la doctrina sentada, entre otras, por las sentencias de esta sala 2587/2008, fundamento de derecho primero , y en la 3295/2008 , fundamento de derecho segundo.

#### **Cuarto.**

Por esta Sala se dictó auto de fecha 14 de diciembre de 2016 por el que se acordó la admisión de ambos recursos, así como dar traslado de los mismos a la parte recurrida, Prysma Integral S.L, que se opuso a los mismos mediante escrito que presentó en su nombra la procuradora doña Alicia Martínez Villoslada.

#### **Quinto.**

No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 1 de marzo de 2017, en que ha tenido lugar.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### Primero.

Doña Antonieta y don Leovigildo interpusieron demanda contra la mercantil Prysma Integral S.L. por la que reclamaban de la entidad demandada el pago de la cantidad de 32.860,13 euros, que esta última había recibido en concepto de justiprecio derivado de la expropiación de parte de los terrenos de la URBANIZACIÓN000 en que se encuentra el inmueble que la demandante doña Antonieta -única titular por liquidación de sociedad de gananciales- había vendido a la demandada mediante escritura pública de fecha 21 de marzo de 2002.

Los citados demandantes habían adquirido el día 28 de octubre de 1981 una parcela de terreno en la URBANIZACIÓN000 en la que se había edificado una vivienda así como el derecho de participación que a dicha propiedad correspondía en los elementos comunes de la urbanización. En el año 1991 se inició un expediente de expropiación urgente sobre terrenos comunes de la urbanización para la construcción de la autovía M-503, que afecto a una porción que fue inscrita en el registro de la propiedad como de titularidad de la Comunidad de Madrid.

Posteriormente, como ya se dijo, la demandada doña Antonieta vendió dicha vivienda y parcela a la entidad demandada en el año 2002.

En el segundo semestre de 2010 se pagó a la comunidad de propietarios el justiprecio correspondiente, que luego fue distribuido proporcionalmente entre quienes eran propietarios de las fincas afectadas en función de los respectivos coeficientes de participación en los elementos comunes.

Ambos demandantes -que eran los propietarios cuando se produjo la expropiación- reclaman el importe del justiprecio entregado a la entidad demandada alegando la existencia de un enriquecimiento injusto por su parte.

La demandada se opuso y, seguido el proceso, la sentencia de primera instancia estimó la demanda y condenó a la demandada a abonar a los demandantes la cantidad de 32.860,13 euros.

Contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandada, Prysma Integral S.L, que fue resuelto por la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Octava, de fecha 2 de enero de 2015 . Dicha resolución estimó el recurso de apelación, revocó la sentencia de primera instancia y desestimó la demanda.

Considera la Audencia en su sentencia -hoy recurrida- que para resolver la cuestión se ha de estar al momento en que la demandante vende a la demandada la vivienda junto con la parcela. Dicha venta se produjo el 21 de marzo de 2002 sin que se hiciese por la vendedora referencia alguna al proceso expropiatorio existente. Entiende la sentencia de apelación que la parte actora dejó de ser propietaria de la finca cuando la transmitió a la demandada, siendo indiferente que en el año 1991 se iniciara, siendo propietaria la actora y su esposo, un procedimiento expropiatorio urgente con fecha 4 de julio de 1991. Añade que el vendedor está obligado a entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato, subrogándose el comprador en los derechos y obligaciones del anterior propietario.

Contra dicha sentencia se ha interpuesto por los demandantes recurso extraordinario por infracción procesal y de casación.

Recurso extraordinario por infracción procesal

### Segundo.

El recurso extraordinario por infracción procesal se articula en tres motivos.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

En el motivo primero, formulado al amparo del ordinal 4.º del artículo 469.1 de la LEC , se alega la infracción del artículo 24 de la CE , por error en la valoración de la prueba, ya que la sentencia recurrida no ha atendido al contenido del documento n.º 10 de la demanda, que consiste en el certificado del Registro de la Propiedad n.º 1 de Pozuelo de Alarcón del que se desprende que desde el año 1992 los terrenos expropiados estaban inscritos en favor de la Comunidad de Madrid y que la autovía fue inaugurada en el año 1995, con lo que la ocupación de los terrenos por parte de la entidad pública era indiscutible. A partir de ello entienden los recurrentes que, cuando se vende el inmueble a la demandada, en el año 2002, no era posible la transmisión a ésta de los terrenos expropiados que ya no pertenecían a la comunidad, por lo cual la entrega del justiprecio a esta última supone un enriquecimiento injusto de la misma ya que tales terrenos nunca le pertenecieron.

En el motivo segundo, al amparo del ordinal 2.º del artículo 469.1 de la LEC , se alega la infracción del artículo 209.2 de la LEC , puesto que se han omitido hechos probados que constan en documentos públicos y que acreditan que los terrenos expropiados estaban inscritos a favor de la Comunidad de Madrid desde el año 1992 y que, en consecuencia, nunca pudieron ser objeto de transmisión a la hoy demandada por cuanto la venta se produjo en el año 2002.

Por último, en el motivo tercero, también al amparo del ordinal 2.º del artículo 469.1 de la LEC , se alega la infracción de los artículos 216 y 217 de la LEC , pues se han aplicado de forma errónea las normas sobre la carga probatoria, reiterando una vez más los argumentos expuestos en los anteriores motivos, pues entienden que la parte actora ha cumplido con su carga probatoria al acreditar que los terrenos no le pertenecían desde el año 1992 mientras que la parte demandada no ha efectuado prueba alguna que invalide lo anterior.

### **Tercero.**

En primer lugar se ha de abordar la cuestión sobre la admisibilidad de los documentos aportados con el escrito de interposición del recurso, consistentes en certificaciones del registro de la propiedad mediante las que se pretende acreditar que en el año 1992 ya se inscribió a favor de la Comunidad de Madrid el terreno expropiado.

Una vez más se ha de precisar el sentido de la norma que habilita para solicitar, en el recurso extraordinario por infracción procesal, la práctica de prueba ante este tribunal. No se trata de aportar nuevas pruebas para intentar desvirtuar la valoración probatoria realizada en la instancia, sino -en su caso- para justificar la existencia de vulneración de la norma procesal de que se trate, por lo que no se habrá de referir a hechos extraprocesales sino a alguno de aquellos que precisamente se han producido en el seno del procedimiento y que han determinado la infracción procesal.

A este respecto, la sentencia 347/2015, de 22 junio , nos dice que

«Nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil exige la aportación con la demanda de los documentos en que la parte funda su derecho (artículo 265.1.1 º), lo cual ha de realizarse con todos los requisitos que la ley exige para su eficacia, sin que posteriormente puedan admitirse otros distintos salvo que sirvan para contrarrestar las argumentaciones de la parte demandada, por lo que carece de eficacia a estos efectos la presentación de nuevos documentos referidos al fondo del asunto con el recurso por infracción procesal e incluso con posterioridad a la deliberación de la Sala, pues para tal caso sólo procede la práctica de prueba dirigida a demostrar la vulneración de normas que rigen el procedimiento y no de las referidas a valoración de prueba ( artículo 471 LEC )».



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

También la sentencia núm. 95/2015, de 24 febrero , dice que

«la previsión del artículo 475 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre la posible práctica de prueba en el seno del recurso por infracción procesal se refiere únicamente al supuesto del artículo 471, párrafo segundo, o sea a las pruebas que se consideren imprescindibles "para acreditar la infracción o vulneración producida" de carácter procesal y no a las pruebas que se refieran a la acreditación de hechos que afecten al fondo del asunto, pues la realización de estas últimas es propia de la primera y de la segunda instancia ( sentencias núms. 87/2012, de 20 febrero , 263/2012, de 25 abril y 495/2012, de 20 julio , entre otras)». En el mismo sentido, la sentencia 785/2013, de 16 diciembre , afirma que «El artículo 471 de la Ley de Enjuiciamiento Civil autoriza con carácter excepcional la práctica de la prueba que se considere imprescindible para acreditar la infracción o vulneración procesal producida, formulación que en nada se corresponde con lo pretendido por la parte ahora recurrente que, en un motivo referido al "error patente y arbitrario por ilógico e irrazonable, en la apreciación de la prueba" se propone demostrar tal error mediante la práctica de una nueva prueba sobre los hechos discutidos en el proceso, cuando para tal demostración -en caso de existencia de tal error- bastaría contrastar lo razonado en la sentencia con el resultado de las pruebas obrante en los autos. Por ello resulta improcedente la petición formulada».

#### **Cuarto.**

Los tres motivos formulados, en cuanto se dirigen desde diferentes aspectos a igual finalidad de buscar una distinta formulación de hechos probados para acreditar que, desde 1992, el terreno expropiado ya no pertenecía a la comunidad de propietarios y, en consecuencia, no podía ser transmitido a la entidad demandada, carecen de virtualidad para lograr la anulación de la sentencia impugnada por un defecto procesal, pues dicha cuestión - como se dirá- no es la relevante para decidir sobre el tema litigioso planteado, que no es otro que resolver a quién corresponde percibir la parte proporcional de la indemnización derivada de la expropiación de terrenos comunes de la urbanización, si al propietario actual -la demandada Pryma Integral S.L.- o a los demandantes que eran titulares cuando se produjo la expropiación. La solución desestimatoria de la demanda adoptada por la Audiencia Provincial no responde a una distinta determinación de los hechos que han quedado probados, sino a una distinta valoración de las consecuencias jurídicas que se derivan de los mismos, lo cual queda vinculado al fondo del asunto.

Recurso de casación

#### **Quinto.**

El recurso de casación se formula por un motivo único, en el que se consideran infringidos los artículos 7 , 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y se alega la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia de esta sala.

Como fundamento del interés casacional alegado se citan las sentencias de 14 de febrero de 2008 y 2 de junio de 2008 , las cuales establecen lo siguiente:

«La presunción de exactitud registral, en su aspecto de eficacia defensiva de la inscripción, en favor del titular inscrito (junto al principio de fe pública registral) es consagrada, como principio de legitimación registral en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria : presume que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma determinada en el asiento registral.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Un efecto procesal de este principio es que no cabe que se dicte una sentencia en un proceso relativo a un derecho real inscrito, que provoque una contradicción con lo inscrito en el Registro; así, la sentencia que contradice lo que aparece en un asiento dará lugar a que se cancele éste. De aquí que este artículo 38 exige que el que ejercite una acción contradictoria con el Registro pida también la nulidad o cancelación del asiento contradictorio».

Considera la parte recurrente que dicha doctrina ha sido vulnerada por la sentencia que se recurre puesto que la parte demandante dejó de ser propietaria de los terrenos utilizados en la construcción de la autovía en el año 1992, al mismo tiempo que los mismos se inscribían a favor de la Comunidad de Madrid, constando desde entonces en el registro de la propiedad a favor de esta última, habiéndose inaugurado en el año 1995 la autovía que justificó la expropiación de los terrenos. Así los demandantes -hoy recurrentes- afirman que no se podía transmitir a la demandada los metros cuadrados expropiados y por eso no corresponde a esta última recibir un justiprecio correspondiente a lo que nunca fue de su propiedad.

El motivo ha de ser desestimado pese a que evidentemente se apoya en una doctrina que esta sala ha reiterado acerca de los llamados principios registrales, pero que no resulta de aplicación al caso en el sentido propugnado en el recurso, por lo que no se considera producida la vulneración de las normas citadas.

La sentencia impugnada afirma -y esto se erige en elemento fundamental para resolver la controversia- que a la demandada se le vendió el inmueble en las mismas condiciones en que había sido adquirido por los demandantes, sin referencia alguna en la escritura a la existencia de una expropiación que hubiera cercenado espacios comunes, por lo que si la vendedora no pudo entregar la totalidad de dichos elementos comunes por causa de la expropiación lo fue al margen de lo pactado y, en consecuencia, la indemnización resultante habrá de beneficiar a la demandada como incluida en la expresión utilizada en la propia escritura pública por la que compró, en la cual se decía que se le transmitía el inmueble «con todos sus derechos y acciones». A ello se podría añadir que el derecho de cada propietario integrante de la comunidad a percibir la parte proporcional de la indemnización recibida por ésta nace en el momento en que la propia comunidad decide realizar tal distribución, pues bien podría haber quedado la cantidad total en beneficio común, sin distribución alguna, para atender las obligaciones propias de la comunidad que finalmente han de satisfacer sus miembros, supuesto en que quedaría sin sentido la reclamación de los demandantes.

Finalmente, también se ha de considerar que la percepción de indemnización por privación de elementos comunes va unida al propio bien de dominio particular y, en consecuencia, ha de atribuirse al dueño actual como ocurre -sin perjuicio de los convenios particulares entre vendedor y comprador- con las derramas aprobadas para realizar mejoras en elementos comunes a cuyo pago siempre quedará afecto el inmueble, y así deberá pagarlas frente a la comunidad quien sea su propietario actual sin perjuicio de quién lo fuera en el momento en que se aprobó la realización del gasto. En definitiva, habiendo vendido los demandantes su propiedad en las mismas condiciones en que ellos la adquirieron en 1981, es claro que la privación de parte de los elementos comunes perjudica al nuevo propietario y, en consecuencia, ni siquiera podría sostenerse que éste ha experimentado una ganancia injustificada.

#### **Sexto.**

Desestimados ambos recursos, procede condenar a los recurrentes al pago de las costas causadas por los mismos ( artículos 394 y 398 LEC ) con pérdida de los depósitos constituidos.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

### FALLO

Por todo lo expuesto,

EN NOMBRE DEL REY,

por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- No haber lugar a los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de doña Antonieta y don Leovigildo contra la sentencia, de fecha 2 de enero de 2015, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (sección 8.ª) en el Rollo de Apelación n.º 203/2014 dimanante de autos de procedimiento ordinario n.º 1051/2013 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 86 de dicha ciudad, la que confirmamos.

2.º- Condenamos a la parte recurrente al pago de las costas causadas por dichos recursos, con pérdida de los depósitos constituidos para su interposición. Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala

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

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.