

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ064978

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 267/2020, de 9 de junio de 2020

Sala de lo Civil

Rec. n.º 3442/2017

SUMARIO:

Propiedad horizontal. Expropiación de un terreno perteneciente a los elementos comunes de una urbanización. Determinación de indemnizaciones a favor de los titulares de los derechos afectados. Realización del pago con posteridad a la enajenación de una de las viviendas. Reclamación del propietario anterior al propietario actual. En el presente caso la demandante, ahora recurrente, promovió la correspondiente demanda, al considerarse legítima titular de la cantidad percibida por los demandados como indemnización por la expropiación forzosa, al haberse producido cuando ella era titular de la parcela. Cuando la demandante procedió en el año 2006 a vender a los codemandados una parcela con su vivienda y correspondiente participación en los elementos comunes de la urbanización, el terreno litigioso ya no formaba parte de la misma, puesto que había sido ocupado por la Administración para la construcción de una autovía que se inauguró en el año 1995. En esas fechas, la actora era miembro de la comunidad de propietarios, por lo tanto quien sufrió la ocupación irregular y correlativa desposesión de los terrenos litigiosos, la cual presentó recurso contencioso administrativo en defensa de sus derechos, cuya sentencia ordenó que se procediera a la correspondiente indemnización a los copropietarios por la privación de dicho terreno llevada a efecto en contra del ordenamiento jurídico. Con dicho pronunciamiento judicial, no se alteró la titularidad dominical de la Administración, que proclamaba el Registro de la Propiedad, ni se canceló el asiento registral, que publicaba la propiedad de la comunidad autónoma sobre el terreno expropiado, que los compradores no podían desconocer. En estas circunstancias, la vendedora no podía transmitir lo que no tenía. No se le podía exigir que cumpliera la obligación de entregar una participación sobre unos terrenos que pertenecían a la Comunidad Autónoma de Madrid y por los que además discurría una autovía. La compra de una parcela integrada en una urbanización supone la transmisión de sus elementos comunes, pero obviamente los que se encuentren integrados en la misma al tiempo de su enajenación, no aquéllos otros que ya no formaban parte de ella por el proceso expropiatorio sufrido. Nada se reclama por la actora sobre otros hipotéticos elementos que, después de la transmisión de la parcela, puedan convertirse en comunes o se adquieran, por cualquier título, como bienes de tal naturaleza, sino algo distinto, cual es el derecho a la percepción de una indemnización derivada de la privación de unos terrenos, que personal y patrimonialmente sufrió la recurrente cuando ella y sola ella era cotitular de los mismos y no los codemandados. No es preciso, para que la actora ejercitase válidamente su derecho a la percepción de la indemnización expropiatoria, hacer expresa reserva del mismo en la escritura pública de enajenación, lo que no exige el ejercicio de un derecho subjetivo que pertenece a quien acciona ante la eventualidad de su desconocimiento por parte de quien está obligado a respetarlo. En consecuencia, la sala estima el recurso de casación, ya que, de lo contrario, se produciría un empobrecimiento de la demandante y un enriquecimiento injusto de la parte demandada.

PRECEPTOS:

Ley 1/2000 (LEC), arts. 218.1 y 2, 317, 318, 319, 326, 469.1.2.º y 4.º y 477.2.

Constitución Española, arts. 24 y 120.3.

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

PONENTE:*Don José Luis Seoane Spiegelberg.*

Magistrados:

Don ANTONIO SALAS CARCELLER

Don FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS
Don EDUARDO BAENA RUIZ
Doña MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN
Don JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 267/2020

Fecha de sentencia: 09/06/2020

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 3442/2017

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 25/03/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: AUD.PROVINCIAL DE MADRID, SECCIÓN 25.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 3442/2017

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 267/2020

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Antonio Salas Carceller
D. Francisco Javier Arroyo Fiestas
D. Eduardo Baena Ruiz
D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán
D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 9 de junio de 2020.

Esta sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por D.ª Loreto, representada por el procurador D. José Miguel Sampere Meneses, bajo la dirección letrada de D. Carlos

Alberto Álvarez Cánovas, contra la sentencia n.º 222/2017, dictada por la Sección 25.ª de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 19/2017, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 225/2013, del Juzgado Mixto n.º 1 de Pozuelo de Alarcón, sobre reclamación de cantidad. Ha sido parte recurrida D.ª Otilia y D. Aquilino, representados por el procurador D. Luis Fernando Álvarez Wiese y bajo la dirección letrada de D. José Enrique Garza Grau.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. *Tramitación en primera instancia*

1. El procurador D. José Miguel Sampere Meneses, en nombre y representación de D.ª Loreto, interpuso demanda de juicio ordinario contra D.ª Otilia y D. Aquilino, en la que solicitaba se dictara sentencia:

"[...] en la que se condene a los demandados a la devolución a mi representada 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. La demanda fue presentada el 8 de abril de 2013 y repartida al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Pozuelo de Alarcón, se registró con el n.º 225/2013. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3. La procuradora D.ª Margarita Santos-Ascarza Tabares, en representación de D. Aquilino y D.ª Otilia, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

"[...] dicte sentencia que desestime íntegramente la demanda interpuesta de contrario, al no haber enriquecimiento injusto de los demandados sino mala fe y temeridad en la actora doña Loreto, todo ello con expresa imposición de las costas a la parte demandante".

4. Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Pozuelo de Alarcón, dictó sentencia de fecha 27 de julio de 2016, con la siguiente parte dispositiva:

"Que estimo la demanda presenta por el procurador de los tribunales Don José Miguel Sampere Meneses actuando en nombre y representación de Doña Loreto contra Doña Otilia y Don Aquilino y debo condenar y condeno a la parte demandada al pago de la cantidad de treinta y dos mil ochocientos sesenta euros y quince céntimos de euro (32.860,15 euros) más intereses legales y todo ello con expresa imposición de las costas causadas a la parte demandada".

Segundo. *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D.ª Otilia y D. Aquilino.

2. La resolución de este recurso correspondió a la sección 25.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 19/2017, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 22 de junio de 2017, cuya parte dispositiva dispone:

"Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. Aquilino y D.ª Otilia contra la sentencia de 27 de julio de 2016 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Pozuelo de Alarcón dictada en procedimiento 225/13 revocamos dicha resolución. En su lugar desestimando la demanda de D.ª Loreto absolvemos a los demandados aquí apelantes D. Aquilino y D.ª Otilia sin hacer imposición de costas en ninguna de las dos instancias".

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

1. El procurador D. José Miguel Sampere Meneses, en representación de D.^a Loreto, interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

"PRIMERO. Al amparo del artículo 469.1.4º LEC, por vulneración del Art. 24 CE por infracción de los artículos 317, 318, 319 y 326 LEC, por la no valoración de las pruebas existentes en autos, con conclusiones ilógicas y absurdas, que no respeta el derecho a la tutela judicial efectiva consagrada en el artículo 24.1 CE, y de acuerdo a la doctrina elaborada por el Tribunal Constitucional en relación con el error patente en la valoración de la prueba.

"SEGUNDO. Al amparo del artículo 469.1.20 LEC, por vulneración del Art. 218.1, 218.2 y 465.5 LEC, en cuanto a la congruencia de la Sentencia recurrida con las pretensiones de las partes deducidas en el pleito, y falta de motivación sobre la apreciación y valoración de las pruebas, consideradas individualmente y en su conjunto, sin ajustarse a las reglas de la lógica y la razón, además de no pronunciarse exclusivamente sobre los puntos y cuestiones planteadas en el Recurso, y en los escritos de oposición o impugnación a que se refiere el artículo 461 LEC.

"TERCERO. Al amparo del artículo 469.1.4º LEC, por vulneración del Art. 24 CE por infracción de los artículos 317, 318, 319, y 326 LEC, por la no valoración de las pruebas existentes en autos, con conclusiones ilógicas y absurdas, que no respeta el derecho a la tutela judicial efectiva consagrada en el artículo 24.1 CE, y de acuerdo a la doctrina elaborada por el Tribunal Constitucional en relación con el error patente en la valoración de la prueba".

Los motivos del recurso de casación fueron:

"PRIMER MOTIVO. Artículo 477.2.3º LEC, por infracción de los artículos 7, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, con desconocimiento de la doctrina jurisprudencial establecida ampliamente, entre otras, en las Sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo no 2587/2008, del 2 de Junio de 2008, Fundamento de Derecho Primero, y en la no 3295/2008, del 14 de Febrero de 2008, Fundamento de Derecho Segundo, resultando necesario que se declare infringida dicha jurisprudencia conforme a los artículos nº 7, nº 38, y nº 40 de la Ley Hipotecaria, por lo siguiente:

[...]

"SEGUNDO MOTIVO. Artículo 477.2.3º LEC, por infracción del artículo 33.3 de la Constitución Española, con desconocimiento de la doctrina jurisprudencial establecida ampliamente por el Tribunal Constitucional.

"TERCERO MOTIVO. Artículo 477.2.3º LEC por infracción de los artículos 51 y 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, con desconocimiento de la doctrina jurisprudencial establecida ampliamente por el Tribunal Constitucional y por el Tribunal Supremo".

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 ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 9 de octubre de 2019, cuya parte dispositiva es como sigue:

"1.º) Inadmitir los motivos segundo y tercero del recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.^a Loreto, contra la sentencia dictada el 22 de junio de 2017 por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 25.ª), en el rollo de apelación n.º 19/2017, dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 225/2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Pozuelo de Alarcón.

"2.º) Admitir el motivo primero del recurso de casación y el recurso extraordinario por infracción procesal interpuestos contra la citada sentencia.

"3.º) Y entréguese copias de los escritos de interposición de los recursos formalizados, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida personada ante esta Sala para que formalicen su oposición por escrito en el plazo de veinte días, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría.

"Contra esta resolución no cabe recurso".

3. Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4. Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 25 de marzo de 2020, fecha en que tuvo lugar a través del sistema de videoconferencia habilitado por el Ministerio de Justicia. La firma de la sentencia se ha demorado debido a los efectos del RD 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. *Antecedentes relevantes*

1. En el año 1991, se inició el expediente expropiatorio urgente para la construcción de la autovía M-503 (Conexión A-6 con Carretera de Castilla, eje Pinar de Las Rozas a Pozuelo, tramo de carretera de Boadilla, M 506, a interconexión Aravaca-Pozuelo), que afectaba a 73.150 metros cuadrados, correspondientes a terrenos comunes de la URBANIZACION000 de Pozuelo de Alarcón.

2. La iniciación de las obras motivó la interposición de un interdicto de obra nueva por parte de la comunidad de propietarios, que fue desestimado, en segunda instancia, por sentencia de 6 de febrero de 1993, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, al considerar que los terrenos ocupados eran de dominio público en toda su extensión.

3. El 24 de julio de 1992, la Comunidad Autónoma requirió a la promotora Levit, como titular registral, para otorgar acta de cesión de los terrenos ocupados por la autovía, lo que se hizo efectivo el día 30 de julio de 1992.

El 23 de julio de 1996, la comunidad de propietarios solicitó la revisión de oficio de la Resolución de la Dirección General del Suelo de la Consejería de Política Territorial de Madrid de 24 de julio 1992, que fue desestimada por resolución de 6 de agosto de 1997, contra la cual se interpuso por la comunidad de propietarios recurso contencioso administrativo.

4. Con fecha 10 de febrero de 2004, la Sala de lo Contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid anula la resolución de 6 de agosto de 1997 y se ordena tramitar el expediente expropiatorio para determinar las indemnizaciones a favor de los titulares de los derechos afectados. El recurso de casación interpuesto fue desestimado por la STS de 30 de julio de 2008.

5. Igualmente, para el pago del 25% adicional para el caso de expropiación ilegal, se impugnó la resolución del Jurado de Expropiación Forzosa. El Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictó sentencia de 21 de septiembre de 2010, que estimó el recurso.

6. El pago de la indemnización correspondiente se llevó a efecto en el segundo semestre de 2010. La comunidad distribuyó su importe entre los propietarios en noviembre de dicho año, en función del coeficiente de participación en los elementos comunes tras descontar gastos, con la expresa salvedad de que "los antiguos propietarios que no estén conformes deberán reclamar al propietario, ya que el dinero se va a entregar con esta cláusula".

A consecuencia de dicho reparto los demandados percibieron la cantidad de 32.860,15 euros.

7. La actora D^a Loreto había comprado, con fecha 8 de julio de 1983, a la mercantil Levit, la vivienda sita en la parcela NUM000, tipo A, de la URBANIZACION000, la cual, por medio de escritura pública de 27 de marzo de 2006, se la vendió a los demandados.

8. La Sra. Loreto promovió la correspondiente demanda, al considerarse legítima titular de la cantidad percibida por los demandados como indemnización por la expropiación forzosa, al haberse producido cuando ella era titular de la parcela.

9. La demanda fue estimada por sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Pozuelo de Alarcón, en ella se razonó, en síntesis, que la sentencia de 10 de febrero de 2004 de la Sala de lo Contencioso

del Tribunal Superior de Justicia de Madrid anula la vía elegida por la administración para formalizar como propiedad suya los terrenos ocupados, pues la cesión gratuita no cabe en la ejecución de los sistemas generales, dando continuación al expediente expropiatorio para determinar las indemnizaciones a favor de los titulares de los derechos afectados, lo que viene a significar que dan por buena la transmisión de dominio a favor de la Administración, sin que se pueda defender que se inicia una nueva expropiación, pues la ocupación es previa al pago y el expediente administrativo se incoa sólo para determinar la indemnización correspondiente a los titulares afectados, fijando el día de la ocupación como de devengo de intereses.

Por todo lo expuesto, concluye su razonamiento el Juzgado que, como no se puede transmitir lo que no se tiene, se produciría un empobrecimiento de la demandante y un enriquecimiento injusto de la parte demandada, que determina la estimación de la acción deducida.

10. Interpuesto recurso de apelación se dictó sentencia, en segunda instancia, por la sección 25.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, que revocó la resolución del Juzgado desestimando la demanda, con cita de la doctrina de la STS de 8 de marzo de 2017, que consideró aplicable al caso. Contra dicha resolución la actora interpuso recursos extraordinarios por infracción procesal y casación.

Segundo. *Motivos del recurso extraordinario por infracción procesal*

La parte actora interpone tres concretos motivos de infracción procesal, que serán objeto del correspondiente examen por este Tribunal. Ahora bien, el primero y el tercero serán analizados conjuntamente, al fundamentarse en la misma vulneración de preceptos legales.

1. En efecto, los motivos primero y tercero se interponen, al amparo del art. 469.1.4º de la LEC, por vulneración del art. 24 CE e infracción de los arts. 317, 318, 319 y 326 de la LEC, por la no valoración de las pruebas existentes en autos, con conclusiones ilógicas y absurdas, que no respetan el derecho a la tutela judicial efectiva.

En este motivo, la parte recurrente incurre en el error de confundir valoración de la prueba con la resolución de una cuestión jurídica de naturaleza material o sustantiva, concerniente a la determinación del derecho controvertido a percibir la indemnización derivada de la ocupación de un terreno, perteneciente como elemento común a la comunidad de propietarios de la urbanización, en la que se encuentra la parcela con vivienda enajenada a los demandados.

No se prescinde de las pruebas documentales obrantes en autos y reflejadas en la sentencia del Juzgado, que no cuestiona la resolución de la Audiencia Provincial, que entiende, con diferente criterio al sostenido por aquel órgano jurisdiccional que, con la compra llevada a efecto, los demandados adquirieron no sólo los elementos comunes, que pudieran pertenecer de hecho y derecho a la comunidad de propietarios en el momento de la transmisión, sino también todos aquellos otros que en el futuro pudieran pertenecer a ésta e igualmente los derechos o compensaciones por la privación de los mismos.

De ahí que no tenga sentido, al amparo de este motivo de infracción procesal, hacer alusión a las distintas sentencias dictadas por las diferentes secciones de la Audiencia Provincial de Madrid o criticar la denominada nueva doctrina a la que se refiere la resolución recurrida en casación a los efectos de decidir la cuestión controvertida; pues con ello no se hace otra cosa que evidenciar que no nos encontramos ante un problema de valoración de la prueba, sino de interpretación y aplicación de la legislación sustantiva, que debe canalizarse a través del recurso de casación.

No se niega, sino que, por el contrario, se admite, la ocupación de los elementos comunes de la urbanización litigiosa por la administración; la inscripción en el Registro de la Propiedad de la titularidad del terreno a nombre de la Comunidad Autónoma de Madrid en 1992; las sentencias dictadas en los distintos procesos contenciosos administrativos de 10 de febrero de 2004, confirmada por otra de 30 de julio de 2008 del Tribunal Supremo, así como la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 21 de septiembre de 2010; la percepción de la indemnización correspondiente y reparto entre los propietarios actuales en noviembre de este último año, con una cláusula de reserva de derechos para los antiguos titulares del terreno; todos ellos elementos de juicio, aportados como prueba documental, que no desdice ni cuestiona la sentencia de la Audiencia, sin perjuicio de que les otorgue un enfoque y consecuencias jurídicas distintas.

2. El segundo de los motivos de infracción procesal se basa, al amparo del art. 469.1 2º de la LEC, en la vulneración de los arts. 218.1, 218.2 y 465.5 de dicha Disposición General, por incongruencia de la sentencia recurrida con las pretensiones deducidas por las partes en el pleito y falta de motivación sobre la apreciación y valoración de las pruebas, consideradas individualmente y en su conjunto.

Este causal de impugnación, amén de que mezcla heterogéneos motivos de infracción procesal, tampoco puede ser estimado.

En efecto, la congruencia es la necesaria correlación que debe existir entre la demanda, que inicia el proceso (art. 399.1 LEC) y la sentencia que le pone fin (art. 206.1.3ª LEC), de manera tal que ésta sea la respuesta que dan los juzgadores a las pretensiones introducidas por el actor en el escrito rector del proceso, conjuntamente con las que merecen las excepciones y resistencias opuestas por el demandado. La congruencia exige pues una necesaria correlación entre las pretensiones de las partes oportunamente deducidas y el fallo de la sentencia, teniendo en cuenta la petición y la causa de pedir (SSTS 698/2017, de 21 de diciembre; 233/2019, de 23 de abril; 640/2019, de 26 de noviembre y 31/2020, de 21 de enero).

Una sentencia es pues incongruente, como ha recordado reiteradamente esta Sala (por todas las SSTS 604/2019, de 12 de noviembre y 31/2020, de 21 de enero), si concede más de lo pedido (ultra petita), se pronuncia sobre determinados extremos al margen de lo suplicado por las partes (extra petita), se dejan incontestadas y sin resolver algunas de las pretensiones sostenidas por las partes (citra petita), siempre y cuando el silencio judicial no pueda razonablemente interpretarse como desestimación tácita de la pretensión deducida. Siendo perfectamente válido que dé menos de lo pedido (infra petitem), lo que no constituye infracción de incongruencia, salvo que diera menos de lo admitido por el demandado.

Pues bien, la sentencia recurrida no altera dicho deber de congruencia, no introduce hechos distintos, ni tampoco se manifiesta sobre cuestiones que no hubieran sido debatidas en juicio, y todo ello lo hace con sujeción a las acciones deducidas en la demanda, sin perjuicio de que, por mor del principio iura novit curia, quepa resolver conforme a normas jurídicas aplicables al caso, aunque no hayan sido citadas o alegadas por los litigantes en los términos del art. 218.1, apartado tercero de la LEC.

La circunstancia de que se hubiera incurrido en un supuesto error in iudicando en la aplicación del derecho material o sustantivo constituiría, en su caso, un motivo de recurso de casación, pero no de infracción procesal. La jurisprudencia ha señalado que no debe confundirse el vicio de incongruencia con el acierto del razonamiento jurídico, que sólo es revisable a través de aquel otro recurso extraordinario (SSTS 580/2016 de 30 de julio, 468/2018, de 19 de julio y 31/2020, de 21 de enero, entre otras).

En la demanda se interesó la condena de los demandados a abonar a la actora la suma que habían cobrado en concepto de indemnización por la expropiación forzosa. Sobre tal cuestión se pronunciaron de manera divergente las sentencias de ambas instancias, lo que no es incongruencia, máxime además cuando esta sala igualmente ha declarado que es excepcional que las sentencias absolutorias sean incongruentes (SSTS 131/2018, de 7 de marzo; 261/2018, de 3 de mayo y 297/2018, de 23 de mayo, entre otras muchas).

Por otra parte, se dio una respuesta motivada a la pretensión deducida por la actora, sin que el derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24 CE garantice, como es natural, la estimación de la pretensión deducida en juicio, y sin que quepa confundir incongruencia con motivación (art. 120.3 CE); pues, como dice la STS 372/2019, de 27 de junio: "[...] la incongruencia constituye un motivo y la falta de motivación otro, por la sencilla razón de que una sentencia puede ser congruente, aunque no esté motivada y, cabe que pese a estar motivada la sentencia sea incongruente (SSTS 1 de diciembre de 1998; 25 enero 1999; 2 de marzo de 2000; 25 septiembre 2003)", amén de que no cabe una heterogénea acumulación de infracciones procesales en un único motivo, como son la falta de congruencia y de motivación, como igualmente ha declarado este tribunal en sus SSTS 372/2019, de 27 de junio y 31/2020, de 21 de enero, entre otras.

En definitiva, como señaló la STS 647/2019, de 28 de noviembre:

"[...] la lógica a la que se refiere el art. 218.2 LEC es la del entramado argumentativo, exposición de razones o consideraciones en orden a justificar la decisión, sin que se extienda a su acierto o desacierto, ni quepa al socaire de dicho precepto traer al campo del recurso extraordinario por infracción procesal el debate sobre las cuestiones de fondo. Como precisó la sentencia 705/2010, de 12 de noviembre, la exigencia del art. 218.2, in fine, LEC de que la motivación debe ajustarse a las reglas de la lógica y de la razón se refiere a la exposición argumentativa del tribunal y no a si son lógicas la interpretación jurídica y la conclusión de tal naturaleza efectuadas por la resolución recurrida, pues se trata de cuestiones de fondo propias del recurso de casación".

Tercero. Recurso de casación

1. Planteamiento del recurso.

El recurso de casación se fundamenta en la existencia de interés casacional (art. 477.2 LEC), citando como vulnerados los arts. 7, 38 y 40 de la LH y jurisprudencia infringida la derivada de las SSTS 135/2008, de 14 de febrero y 495/2008, de 2 de junio, 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. 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, toda vez que la actora dejó de ser propietaria del terreno litigioso, como consecuencia de su ocupación en el año 1991 por parte de la Comunidad Autónoma de Madrid, figurando desde 1992 ésta última como titular registral, siendo inaugurada la autovía, que se construyó sobre dicho terreno, en el año 1995.

La sentencia 357/2004 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid no ordena la devolución de dicho espacio a la comunidad de propietarios, sino que condena a la comunidad autónoma a que les indemnice por la ocupación ilegal padecida, al no ser posible la cesión gratuita de terrenos en la ejecución de los sistemas generales, iniciándose en dicho año la ejecución provisional de la precitada sentencia.

En tal data, la actora era dueña de la parcela con vivienda, que no transmite a los demandados hasta su venta mediante escritura pública de 27 de marzo de 2006, y miembro como tal de la comunidad de propietarios de la URBANIZACION000, que había interpuesto el correspondiente recurso contencioso administrativo.

Así las cosas -se sostiene en el recurso- la actora no podía transmitir a los demandados lo que no tenía, como eran los 73850 metros cuadrados expropiados, y por eso los compradores carecen de derecho a la percepción de su justiprecio con indemnización, siendo la parte recurrente la que sufrió la privación del terreno del que era comunera, negando que hubiera transmitido a los demandados derecho alguno sobre la indemnización a percibir, que indebidamente cobraron, con lo que procede su devolución a la demandante.

2. Estimación del recurso.

En efecto, cuando el 27 de marzo de 2006 se procedió a vender a los codemandados la parcela n.º NUM000, con su vivienda y correspondiente participación en los elementos comunes de la urbanización, el terreno litigioso ya no formaba parte de la misma, puesto que había sido ocupado por la Administración, para la construcción de una autovía que se inauguró en el año 1995. En esas fechas, la actora era miembro de la comunidad de propietarios, por lo tanto quien sufrió la ocupación irregular y correlativa desposesión de los terrenos litigiosos, la cual, además, como integrante de la misma, presentó recurso contencioso administrativo en defensa de sus derechos, que dio lugar a la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 10 de febrero de 2004, que no ordenó la reversión de los 73.850 metros cuadrados a favor de la comunidad recurrente, lo que determinaría, en tal hipotético caso, la conservación de su condición primigenia de elemento común de la urbanización, sino que se procediera a la correspondiente indemnización a los copropietarios por la privación de dicho terreno llevada a efecto en contra del ordenamiento jurídico.

Es obvio que, con dicho pronunciamiento judicial, no se alteró la titularidad dominical de la Administración, que proclamaba el Registro de la Propiedad, con la presunción de exactitud del art. 38 de la LH, ni se canceló el asiento registral, que publicaba la propiedad de la comunidad autónoma sobre el terreno expropiado, que los compradores no podían desconocer.

En las circunstancias expuestas, la vendedora no podía transmitir lo que no tenía. No se le podía exigir que cumpliera la obligación de entregar (art. 1461 CC) una participación sobre unos terrenos que pertenecían a la Comunidad Autónoma de Madrid y por los que además discurría una autovía, lo que era patente hiriendo los sentidos de los codemandados, los cuales ninguna sorpresa se podían llevar al respecto sobre lo que efectivamente compraban, independientemente de que el Registro de la Propiedad proclamaba además la titularidad sobre los mismos de la Administración autonómica.

Es evidente, que la compra de una parcela integrada en una urbanización supone la transmisión de sus elementos comunes, pero obviamente los que se encuentren integrados en la misma al tiempo de su enajenación, no aquéllos otros que ya no formaban parte de ella por el proceso expropiatorio sufrido.

Nada se reclama por la actora sobre otros hipotéticos elementos que, después de la transmisión de la parcela, puedan convertirse en comunes o se adquieran, por cualquier título, como bienes de tal naturaleza, sino algo manifiestamente distinto, cual es el derecho a la percepción de una indemnización derivada de la privación de unos terrenos, que personal y patrimonialmente sufrió la recurrente cuando ella y sola ella era cotitular de los mismos y no los codemandados.

No es preciso, para que la actora ejercitase válidamente su derecho a la percepción de la indemnización expropiatoria, hacer expresa reserva del mismo en la escritura pública de enajenación, lo que no exige el ejercicio de un derecho subjetivo que pertenece a quien acciona ante la eventualidad de su desconocimiento por parte de quien está obligado a respetarlo.

Este Tribunal ya ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la problemática expuesta, concerniente a la misma URBANIZACION000, en sus recientes SSTS 417/2019, de 15 de julio y 597/2019, de 7 de noviembre, en las que reconocimos el derecho de los antiguos propietarios a la percepción de las cantidades satisfechas por la ocupación del terreno litigioso por la Administración. En efecto, en la primera de dichas resoluciones, señalamos:

"[...] La sentencia recurrida, siguiendo la tesis mayoritaria de la Audiencia Provincial de Madrid, consideró de modo razonado que existía enriquecimiento injusto por parte de la demandada si definitivamente hacía suya dicha indemnización puesto que no había sido la que había sufrido realmente el daño, dada la fecha en que se produjo el mismo que coincide con la de la ocupación de los terrenos por parte de la Administración. En este sentido dice, en su fundamento de derecho segundo, que:

"El empobrecimiento se identificaría en este caso por la desposesión ocurrida en 1991 por la actuación de la Administración autonómica, de tal manera que, estando los demandantes privados irregularmente de una parte de los bienes comunes en los que tenían participación, no podían transmitírselos a los compradores, ni física ni instrumentalmente, y, obviamente, no lo hicieron. Sólo podían transferir la expectativa creada con el litigio iniciado contra la Administración, es decir, un derecho litigioso, que no puede entenderse comprendido en la venta del inmueble por no tratarse de un accesorio de éste (artículo 1.097 CC), y consecuentemente, para que el comprador lo tuviese integrado en su patrimonio sustituyendo como titular del derecho al vendedor, requeriría la cesión expresa en pacto donde así se haya convenido en el marco regulado por los artículos 1.526 y siguientes del Código Civil . El enriquecimiento de la demandada se plasmaría en que, pese a no haber comprado esa parte de bienes comunes ocupados por la Administración, recibe una indemnización que satisface el valor de la pérdida, una pérdida que no ha podido tener porque no compró la casa con la parte de elementos comunes irregularmente cedidos".

En el mismo sentido, la ulterior STS 597/2019, de 7 de noviembre, se pronuncia en los términos siguientes:

"Pues bien, esta sala, en sentencia núm. 417/2019, de 15 julio, ha resuelto en el sentido de que es al anterior propietario al que corresponde percibir la indemnización, haciendo suya en aquél caso la argumentación de la sentencia recurrida, según la cual para que el comprador tuviese integrado tal derecho en su patrimonio, sustituyendo como titular del derecho al vendedor, requeriría la cesión expresa en pacto donde así se haya convenido en el marco regulado por los artículos 1.526 y siguientes del Código Civil, puesto que, de no ser así, se operaría un enriquecimiento injustificado de los nuevos titulares que se plasmaría en que, pese a no haber comprado esa parte de bienes comunes ocupados por la Administración, recibiría una indemnización que satisface el valor de la pérdida, una pérdida que no ha podido tener porque no compró la casa con la parte de elementos comunes ocupados indebidamente por la Administración".

No obsta a ello, se indica en las precitadas resoluciones, el hecho de que esta misma sala resolviera de modo distinto en sentencia núm. 166/2017, de 8 de marzo, sobre el mismo problema jurídico ahora planteado, puesto que en tal caso -en la compraventa que allí se había producido- el vendedor había transmitido al comprador el bien objeto del contrato "con todos sus derechos y acciones" lo que, conocida en el momento de la contratación la reclamación efectuada frente a la Administración, venía a significar que el vendedor se desvinculaba en beneficio del comprador de cualquier derecho derivado de ella.

Supuesto que no concurre, en el caso que nos ocupa, en que no se transmitieron las acciones derivadas sobre la indemnización que correspondía a la propietaria vendedora.

3. Sentencia de casación.

Por todo ello, asumiendo la instancia, en virtud del conjunto argumental antes expuesto, procede casar la sentencia de la Audiencia y confirmar la dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Pozuelo de Alarcón.

Cuarto. Costas y depósito

Conforme al art. 398.2 LEC, la estimación del recurso de casación determina que no proceda imponer las costas causadas por el mismo.

Con respecto a la devolución del depósito constituido para recurrir se aplica el régimen jurídico de la Disposición Adicional 15.ª 8 LOPJ, procediendo su restitución a la recurrente.

La desestimación del recurso de apelación interpuesto conlleva la imposición de las costas del mismo a la parte apelante y pérdida de depósito, como igualmente sucede con respecto al recurso extraordinario por infracción procesal que fue desestimado (art. 398 LEC).

FALLO

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

1.º Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por la parte actora, con imposición de costas y pérdida de depósito.

2.º Estimar el recurso de casación interpuesto por Dª Loreto, contra la sentencia de fecha 22 de junio de 2017, dictada por la sección 25 de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación 19/2017, sin imposición de las costas correspondientes, y con devolución del depósito constituido para recurrir.

3.º Casar la referida sentencia y, desestimando el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, confirmamos la sentencia de 27 de julio de 2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Pozuelo de Alarcón, en los autos de juicio ordinario 225/2013, con preceptiva imposición de costas a la parte demandada recurrente y pérdida de depósito.

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.