

Id Cendoj: 28079110012007100071
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 344/2000
Nº de Resolución:
Procedimiento: CIVIL
Ponente: IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA
Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

Rectificación de errores en escritura pública. Se recurre contra lo que no es "ratio decidendi". No incongruencia. No perjuicio.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a uno de Febrero de dos mil siete.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto por Héctor , representado por la Procuradora de los Tribunales María Soledad San Mateo García, contra la sentencia dictada en grado de apelación con fecha 12 de julio de 1.999 por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 18ª) en el rollo número 71/1.997, dimanante del Juicio de Menor Cuantía número 242/1.993 seguido en el Juzgado de Primera Instancia Número Uno de los de Collado Villalba. Es parte recurrida en el presente recurso Marcelina que actúa representada por el Procurador de los Tribunales Julián Caballero Aguado; y, "EFAM, Empresa Constructora, S.A." y "Pinturas y Barnices, S.A." los que no han comparecido.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia Número Uno de los de Collado Villalba conoció el Juicio de seguido a instancia de Héctor contra Marcelina , "EFAM, Empresa Constructora S.A." y "Pinturas y Barnices, S.A.".

Por Héctor se formuló demanda en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado que se dicte sentencia en la que "se condene a los demandados a otorgar, por su cuenta y cargo, Actas notariales de subsanación, así como cualesquiera otros documentos públicos que fueren en Derecho necesarios, que rectifiquen el error cometido en las dos escrituras públicas que se reseñan en la relación fáctica de la demanda, rectificaciones que aseguren a mi representado la posesión pacífica de la finca letra D del piso primero de la casa número seis de la calle Honorio Lozano de Collado Villalba, permitiéndole la inscripción de su dominio en el Registro de la Propiedad correspondiente; y, caso de no estar y pasar voluntariamente por dicha resolución, en el prudente plazo concedido por el Juzgado en su Sentencia, se ordene por aquel que el fallo se ejecute a costa de los demandados, todo ello con la expresa imposición a los mismos de las costas causadas en el presente litigio, por ser así de Justicia".

Admitida a trámite la demanda, por la representación procesal de Marcelina se contestó a la misma, suplicando al Juzgado, tras los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, que se dictase Sentencia en la que se desestime la demanda se absuelva de la misma a Marcelina , con imposición de costas a la parte actora. Del mismo modo compareció la representación procesal de "Pinturas y Barnices, S.A.", y, contestando a la demanda suplicó del Juzgado que se desestime la demanda con imposición de las costas a la parte actora. EFAM Empresa Constructora S.A. no compareció por lo que fue declarada su rebeldía.

Con fecha 14 de diciembre de 1.995 el Juzgado dictó sentencia cuyo fallo dice textualmente: "Que debo estimar y estimo la demanda interpuesta por el procurador Sr. Muñoz Ariza, en nombre y representación de D. Héctor contra Dª Marcelina , representada por la procuradora Sra. Pozas Garrido,

Pinturas y Barnices, S.A. (PIBASA), representado por el procurador Sr. Benito Martín y contra EFAM S.A., empresa constructora, declarada en rebeldía y en su virtud condeno a los demandados para que en el plazo de un mes desde que sea firme la resolución, realicen las gestiones necesarias en el Registro de la Propiedad para subsanar el error, o en su defecto librese el oportuno mandamiento al Registro de la Propiedad para que subsane el error tal y como se recoge en la Sentencia, a costa de éstos, imponiendo las costas de este juicio a los demandados".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de Marcelina y "Pinturas y Barnices, S.A." contra la sentencia de primera instancia y tramitado recurso con arreglo a derecho, la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 18ª), dictó sentencia en fecha 12 de julio de 1.999 cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "ESTIMANDO el recurso de apelación formulado por el Procurador Sr. Caballero Aguado, en nombre y representación de Dña. Marcelina y ESTIMANDO del mismo modo el recurso de apelación formulado por el Procurador Sr. Alvarez Zancada en nombre y representación de Pinturas y Barnices, S.A., contra Sentencia de fecha 14 de diciembre de 1.995, dictada por el Juzgado nº 1 de Collado Villalba en autos de Juicio de Menor Cuantía nº 242/93, promovidos por D. Héctor , representado por la procuradora Sra. San Mateo García contra las partes citadas, y contra EFAM Empresa Constructora S.A.; DEBEMOS REVOCAR Y REVOCAMOS en su integridad la referida resolución; y en su lugar, DESESTIMANDO la demanda planteada por D. Héctor , DÉBEMOS ABSOLVER Y ABSOLVEMOS a los codemandados Marcelina , "Pinturas y Barnices, S.A." y EFAM Empresa Constructora S.A.; de todas las pretensiones contra los mismos deducidas en el Suplico de la demanda, procede imponer las costas procesales causadas en primera instancia a la parte actora; sin especial pronunciamiento sobre las generadas en esta alzada."

TERCERO.- Por la representación procesal de Héctor , se presentó escrito de formalización del recurso de casación ante este Tribunal Supremo con apoyo procesal en dos motivos:

Primero: Al amparo del *artículo 1.692.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , por infracción de las normas reguladoras de la Sentencia, y en concreto el *artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* .

Segundo: Al amparo del *artículo 1.692.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , por infracción de las normas del ordenamiento jurídico y de la Jurisprudencia aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate, y en concreto, por inaplicación del *artículo 40* , en relación con el *artículo 39 y el 219, todos de la Ley Hipotecaria* , así como del *artículo 24.1 de la Constitución Española* .

CUARTO.- Por Auto de esta Sala de fecha de 16 de octubre de 2.002 se admitió a trámite el recurso, y evacuado el traslado conferido, por la representación procesal de Marcelina se presentó escrito de impugnación al mismo. El resto de codemandadas no han comparecido ante esta Sala.

QUINTO.- Por la Sala se acordó señalar para la votación y fallo del presente recurso el día dieciocho de enero del año en curso, en el que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA Magistrado de Sala

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es preciso dejar sentados los siguientes extremos, para el examen y resolución del recurso de casación que nos ocupa:

Héctor presentó demanda en la que, resumidamente, se relata que adquirió la vivienda letra "D", del piso primero de la Avenida Honorio Lozano número 6, de Collado Villalba, a la empresa "EFAM, Empresa Constructora, S.A.", en virtud de escritura pública autorizada por notario el día 18 de diciembre de 1.979, si bien la inscripción no pudo llevarse a efecto, por cuanto en el Registro de la Propiedad figuraba equivocadamente inscrita, como finca letra "D", la que realmente era la letra "C". Señala el demandante que tal error proviene de la escritura otorgada el día 14 de agosto de 1.974, por la que "EFAM, Empresa Constructora, S.A.", vendió a "Pinturas y Barnices, S.A.", el citado piso primero letra "C", pero consignándose la denominación de piso primero letra "D", así como la descripción correspondiente a ésta última vivienda, lo que se trasladó al Registro de la Propiedad de Collado Villalba. Dicho error se repitió cuando "Pinturas y Barnices, S.A.", vendió a Marcelina , mediante escritura otorgada el día 24 de noviembre de 1.981. En base a todo ello solicita el actor que se rectifiquen los errores de las escrituras, asegurándole una posesión pacífica de la finca correspondiente al piso primero, letra "D", permitiendo la inscripción de su dominio en el Registro de la Propiedad.

Marcelina contestó a la demanda, oponiéndose a la misma, al sustentar que hubo una doble venta de la misma finca piso primero, letra "D", finca registral 8.565- alegando que las escrituras públicas de compraventa coinciden tanto en su descripción como en su número registral.

Por su parte "Pinturas y Barnices, S.A.", contestó oponiéndose a la demanda entendiendo, del mismo modo, que existió una doble venta en relación con el piso, letra "D", por parte de "EFAM, Empresa Constructora, S.A."

El Juzgado de Primera Instancia Número Uno de los de Collado Villalba dictó Sentencia el día 14 de diciembre de 1.995 , estimando la demanda, al considerar que de la prueba resulta un error en la escritura pública de transmisión y, por consiguiente, en el Registro de la Propiedad, dado que la finca que adquirió "Pinturas y Barnices, S.A.", y que luego transmitió a Marcelina fue el piso primero letra "C", por aplicación de los *artículos 40 y 219 de la Ley Hipotecaria y 315, 317 y 318 del Reglamento Hipotecario*. Esta resolución fue recurrida en apelación por Marcelina y la entidad mercantil "Pinturas y Barnices, S.A."

La Audiencia Provincial de Madrid, Sección 18ª, por su parte dictó Sentencia el día 12 de julio de 1.999 , y acogiendo los recursos de apelación desestimó la demanda al entender que, del informe pericial emitido en segunda instancia, se desprende que el inmueble donde vive el actor, Héctor , coincide en su realidad con el piso primero letra "C", aunque materialmente esté indentificado en su exterior como "D", mientras que el de Marcelina no se corresponde con la descripción registral del piso primero letra "C" -finca registral 8.565-, sino con la vivienda denominada "D" -finca registral 8.566-, aunque, a su vez, esté materialmente identificado el piso en su exterior con la letra "C"; concluyendo que únicamente existe un error material en las letras con que se rotuló el acceso a cada inmueble, letras que se encuentran intercambiadas, aún cuando las puertas de entrada se encuentren en distinta posición de la que figura descrita registralmente, pues se hallan en paredes diferentes, colindando ambas entradas, en lugar de estar situadas una frente a la otra. Por todo ello se desestima la demanda, dejando a salvo las acciones que a Héctor le puedan corresponder, para adecuar su propia escritura pública a la realidad física del inmueble que ocupa.

SEGUNDO: El primer motivo del recurso, bajo el amparo del *artículo 1.692.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , se funda en la infracción del *artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , citándose del mismo modo el *artículo 11.3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial* .

El motivo debe ser desestimado.

Plantea el recurrente que la sentencia no es clara, precisa, ni congruente, alegando que los fundamentos de derecho incurren en la contradicción de afirmar, por un lado, que no existe más error que la colocación de las letras que designan los pisos para, a continuación, decir que las descripciones registrales no coinciden en distribución y linderos con las realmente existentes, particularmente en cuanto a la situación de las puertas de acceso a las vivienda. Seguidamente, y dentro del mismo motivo, aduce el recurrente que se incurre por el tribunal "a quo" en incongruencia, por no haber resuelto conforme a la demanda, al considerar que el demandante no pretende que su escritura de compraventa sea rectificadas con arreglo a la realidad física del inmueble.

En cuanto al primer argumento o submotivo -supuesta contradicción de los fundamentos de derecho- no está de más recordar que, tiene reiterado este Tribunal Supremo, que el recurso de casación no se da contra todos los razonamientos de la sentencia recurrida, sino únicamente contra los que constituyan "ratio decidendi", siendo que, como el propio recurrente reconoce, y la Sentencia de apelación señala expresamente, la ubicación física de las puertas de entrada a los pisos, no afecta a este procedimiento, ni ha sido antecedente necesario del fallo, puesto que éste se apoya en la prueba pericial practicada en la segunda instancia, para concluir que tan sólo existe un error en la identificación física de los inmuebles, al hallarse cambiadas las respectivas letras "C" y "D", encontrándose los rótulos identificativos que contienen dichas letras en distinta posición de la que figura inscrita registralmente, de tal modo que no se aprecia por la Audiencia que dicho error afecte a los títulos de los litigantes, ni a la posesión de sus respectivos inmuebles, por lo que no existe en la resolución recurrida la contradicción interna que se denuncia.

En cuanto al segundo alegato o submotivo, debe significarse que la resolución de la apelación, se ha movido dentro de los márgenes establecidos por los hechos y los argumentos jurídicos alegados por las partes, atendiendo, por tanto, a lo pedido, así como a la "causa petendi". Como la propia demandante reconoce en el recurso, su acción va dirigida a la rectificación de la escritura pública de los codemandados y no de su propia escritura, que es lo mismo que razona la Sentencia de la Audiencia Provincial, si bien ésta añade una conclusión, que extrae de la valoración de la prueba, señalando que la parte actora no pretende

que su escritura pública de compraventa sea rectificada con arreglo a la realidad física del inmueble que ocupa, sino que va dirigida en forma directa a lograr ocupar la vivienda de la demandada Marcelina, que se corresponde físicamente a la descrita en su título, a salvo de la reiterada identificación equivocada del piso, mediante la letra que aparece en la puerta exterior, por lo que considera del tribunal de apelación que la pretensión actora resulta totalmente improsperable. Por ello la respuesta judicial no aparece asentada en unos "facta", distintos de los que conformaron las alegaciones que sirvieron a las partes, para definir sus respectivas posiciones procesales, sino que respeta dichos hechos y está al resultado de la prueba practicada en el proceso, cuya valoración no se combate ahora, en casación, por medio de la vía correcta del error de derecho y citando la correspondiente norma que se reputa vulnerada. Además, tampoco puede olvidarse que el deber de congruencia consiste en una necesaria, pero racional, adecuación del fallo a las pretensiones de las partes, y que existe allí donde los términos de la relación, fallo y pretensiones procesales, no está sustancialmente alterada, sin que se exija una estricta y absoluta identificación entre ellos, sino mas bien una adecuación racional y flexible; en otras palabras, basta con que se dé la racionalidad lógica y jurídica necesaria y una adecuación sustancial, o una unidad conceptual y lógica, sin que se haya alterado sustancialmente la pretensión procesal -Sentencias 18 de marzo de 2004, 8 de febrero de 2006 y 5 de abril de 2006 -. E, igualmente, no se incurre en incongruencia por atender al resultado de la prueba encaminada a acreditar los hechos oportunamente deducidos por las partes y que sirven de base de su pretensión, pues con ello no se altera el soporte fáctico del litigio, ni la causa de pedir -únicos supuestos en que, junto con los casos en que se haya apreciado una excepción no alegada por el demandado, ni apreciable de oficio, cabe tachar de incongruentes a las sentencias absolutorias, como recuerda la Sentencia de 7 de febrero de 2006 -.

TERCERO: El segundo, y último, de los motivos se formula al amparo del *artículo 1.692.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, por infracción de las normas del ordenamiento jurídico y de la Jurisprudencia aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate, y en concreto, por inaplicación del *artículo 40*, en relación con el *artículo 39 y el 219, todos de la Ley Hipotecaria*, así como del *artículo 24.1 de la Constitución Española*.

El motivo debe sufrir la misma suerte desestimatoria que su precedente.

Argumenta el recurrente que, por inaplicación de los artículos mencionados de la legislación hipotecaria, se mantiene la discordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral con notable perjuicio del recurrente, e incluso de los propios demandados.

Es claro que, como se ha visto, lo pretendido por el demandante, y que él mismo recoge en su recurso, ha sido la rectificación de las escrituras públicas otorgadas por "EFAM, Empresa Constructora, S.A." a favor de "Pinturas y Barnices, S.A.", y de ésta a Marcelina, con el fin de asegurarle una posesión pacífica de la finca correspondiente al piso primero, letra "D", permitiendo la inscripción de su dominio sobre el mismo en el Registro, pedimentos que fueron desestimados por la Audiencia al considerar probado que existe únicamente un error material en la colocación de los rótulos con las letras identificativas de los inmuebles, así como una diferente ubicación física de las puertas, de modo que no se comprende qué perjuicio puede sufrir el recurrente a consecuencia de la descripción registral de la finca de Marcelina, cuando se ha considerado probado que la finca que ocupa el actor, desde que la adquirió, tiene una descripción que se corresponde con la de otra finca registral -la 8.566-. Precisamente por ello, la Audiencia Provincial, deja a salvo las acciones que puedan corresponder al recurrente para la adecuación de la escritura de compraventa del inmueble que ocupa a su realidad física.

CUARTO.- En materia de costas procesales y en esta clase de recursos se seguirá la teoría del vencimiento, a tenor de lo dispuesto en el *artículo 1715.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español

FALLAMOS

Que debemos acordar lo siguiente:

1º No haber lugar al recurso de casación interpuesto por don Héctor frente a la sentencia dictada por Audiencia Provincial de Madrid, de fecha 12 de julio de 1.999.

2º Imponer las costas procesales de este recurso a dicha parte recurrente.

Expídase la correspondiente certificación a la referida Audiencia Provincial, con remisión de los autos

y rollo de Sala en su día enviados.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Román García Varela.- José Antonio Seijas Quintana.- Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.- Firmado.- Rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.