

Id Cendoj: 28079110012006100752  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 3016/1999  
Nº de Resolución:  
Procedimiento: CIVIL  
Ponente: IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA  
Tipo de Resolución: Sentencia

#### Resumen:

\*Acción reivindicatoria. Título de dominio. Principio de legitimación registral; escritura pública de división y declaración de obra nueva inscrita en el Registro. Improcedencia de oponer la nulidad de la escritura por vicio de consentimiento, al no haberse solicitado adecuadamente por vía de reconvencción; cuestión ajena al objeto de la litis. Cuestión nueva. Valoración de la prueba: improcedencia de la revisión en casación del conjunto de la prueba.

### **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a veinte de Julio de dos mil seis.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto por la entidad "Construcciones Mozo y Salinas, S.A.", representada por el Procurador de los Tribunales don Julián del Olmo Pastor, contra la sentencia dictada en grado de apelación con fecha 31 de mayo de 1999 por la Audiencia Provincial de La Rioja dimanante del juicio de menor cuantía número 179/97 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número Ocho de los de Logroño . Son parte recurrida en el presente recurso doña Eugenia y don Juan , representados por la Procuradora de los Tribunales doña Elisa Sáez Angulo.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia Número 8 de los de Logroño conoció el juicio de menor cuantía nº 179/97 seguido a instancia de doña Eugenia y de don Benedicto .

Por la representación procesal de doña Eugenia y de don Benedicto se formuló demanda en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimaron de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado: "...se dicte sentencia en la que se declare que el local nº 30 de la casa nº 56 de la calle San Fernando de Nájera, descrito en el hecho cuarto de la demanda, es propiedad de los herederos de D. Benedicto , condenando a la sociedad demandada a estar y pasar por tal declaración y a que lo entreguen de forma inmediata a los actores, así como al pago de todas las costas".

Admitida a trámite la demanda, por la representación procesal de "Construcciones Mozo y Salinas, S.A." se contestó la misma, suplicando al Juzgado, tras los hechos y fundamentos de derecho que estimaron de aplicación: "...se desestime la demanda y en aras de un ahorro procesal se dicte sentencia que obligue a la parte demandante a subsanar el error cometido en la escritura de división horizontal de fecha 28 de junio de 1994 realizada ante el Notario de Nájera D. Andrés Sánchez Rizos a fin de asignar el elemento nº 30 a mi representada".

Con fecha 4 de mayo de 1998 el Juzgado dictó sentencia cuyo fallo dice: "Que estimo la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. Bujanda, en representación de D<sup>a</sup>. Eugenia y D. Juan , herederos del fallecido D. Benedicto , contra Construcciones Mozo y Salinas, S.A., representada en autos por el Procurador Sr. Toledo, debo declarar y declaro que el local nº 30 de la casa nº 56 de la calle S. Fernando de la localidad de Nájera -la Rioja-, inscrito al Tomo 1056, libro 141, folio 73, finca 14.471, es propiedad de los herederos del citado Sr. Benedicto , condenando en consecuencia a la demandada a estar y pasar por tal declaración así como a que entregue tal local de forma inmediata a la actora, imponiendo a la referida demandada las costas procesales causadas".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Audiencia Provincial de La Rioja dictó sentencia en fecha 31 de mayo de 1999 cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Que debemos desestimar y desestimamos el recurso de apelación interpuesto por Construcciones Mozo y Salinas, S.A., confirmando la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. Ocho de fecha 4 de mayo de 1998 , con imposición de las costas causadas en esta instancia a la parte recurrente".

TERCERO.- Por el Procurador Sr. del Olmo Pastor, en nombre y representación de la mercantil "Construcciones Mozo y Salinas, S.A." se presentó escrito de formalización del recurso de casación ante este Tribunal Supremo con apoyo procesal en el siguiente motivo:

Al amparo del artículo 1692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , infracción del artículo 348 del Código Civil y de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.5 del Reglamento Hipotecario .

CUARTO.- Por Auto de esta Sala de fecha 19 de junio de 2001 se admitió a trámite el recurso, y evacuado el traslado conferido, por la representación procesal de la parte recurrida se presentó escrito de impugnación al mismo.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes personadas la celebración de vista pública, por la Sala se acordó señalar para la votación y fallo del presente recurso el día seis de julio 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.- Para un mejor entendimiento del actual recurso de casación, y por ende del proceso del cual este trae causa, es preciso tener en cuenta los siguientes datos:

a) En la demanda que da origen al presente procedimiento se ejercitaron frente a la aquí recurrente las acciones declarativa de dominio y reivindicatoria sobre el local nº 30 de la casa nº 56 de la calle San Fernando de Nájera que se describía en el hecho cuarto de la demanda. La sentencia de primera instancia estimó las pretensiones de los demandantes y declaró la propiedad de éstos sobre la referida finca, condenando a la mercantil demandada a estar y pasar por dicha declaración y a entregar a los actores de forma inmediata el local reivindicado.

En el Fundamento de Derecho Primero de la sentencia recurrida se exponen las razones por las que no se entra a examinar la solicitud deducida en el suplico del escrito de contestación a la demanda consistente en el dictado de una sentencia por la que se obligue a la parte demandante a subsanar el error contenido en la escritura de división horizontal a la hora de asignar el local litigioso a la demandada. Se argumenta que dicha pretensión se basa en la existencia de un vicio del consentimiento que habría de conllevar la nulidad del contrato o, en el mejor de los casos, la corrección del error, y que encierra una verdadera acción declarativa de dominio que exige su planteamiento por vía de acción y a través de la reconvención, la cual ha de formularse cumpliendo los requisitos formales cuya concurrencia no se aprecia en el caso concreto, siendo insubsanables, y, en todo caso, habiendo consentido la mercantil demandada haber tenido por contestada la demanda, sin consideración alguna a una supuesta reconvención implícita.

b) La sentencia de la Audiencia Provincial que resuelve el recurso de apelación interpuesto por la mercantil demandada precisa en su Fundamento de Derecho Primero que "en principio, el demandado recurrente acepta los argumentos que contiene la sentencia en su fundamento jurídico primero sobre la reconvención implícita que formuló el demandado, y que por supuesto excedía de lo que estrictamente debe entenderse por una mera oposición a la demanda". Tras examinar el objeto del recurso de apelación, referido a los presupuestos y requisitos de la acción reivindicatoria ejercitada en la demanda, e indicar que el problema esencial del proceso es estrictamente probatorio, desestima el recurso de apelación y confirma la sentencia de primera instancia.

SEGUNDO.- Es ahora el momento de estudiar el único motivo del actual recurso de casación, el mismo lo basa la parte recurrente en el artículo 1692-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , ya que en la sentencia recurrida, según opinión de dicha parte, se han infringido el 348 del Código Civil y el artículo 9 de la Ley Hipotecaria , así como el 51.5 del Reglamento Hipotecario .

Respecto de la primera de las infracciones alegadas, la tesis casacional sostiene la inexistencia de justo título que permita ejercitar con éxito la acción reivindicatoria, afirmando que el esgrimido por los demandantes no es válido por estar viciado por error, a lo que añade que conforme doctrina jurisprudencial el documento público -en referencia a la escritura pública de división horizontal y declaración de obra nueva en la que aquéllos fundan su derecho- solo hace fe del hecho que motiva su otorgamiento y de su fecha, sin vincular al Juez sobre otros aspectos, careciendo de prevalencia sobre otras pruebas y de virtualidad para enervar la valoración conjunta de ellas.

En cuanto a la segunda de las infracciones, aduce la recurrente que ésta se produce porque ante la exigencia impuesta por las normas que se consideran vulneradas de expresar en la inscripción del título en el Registro de la Propiedad el derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción, la Audiencia no ha tenido en cuenta que el derecho invocado por los actores no existe como tal, sino que es producto de un error en la transcripción de los datos en la escritura de división horizontal.

Pues bien, el motivo de casación, en sus dos apartados, debe ser desestimado.

En efecto, por un lado, la falta del título de dominio que se predica descansa en la existencia de un error invalidante del consentimiento contractual que, por no haberse alegado oportuna y adecuadamente por vía de reconvencción, no fue tomado en consideración por el Juez de Primera instancia, situando la alegación al margen del proceso, como al margen de él quedó definitivamente en la alzada al aceptar la demandada los argumentos que sobre tal particular se vertieron en la sentencia de primer grado, que no fue objeto de impugnación en este punto, como se indica en el Fundamento de Derecho Primero de la sentencia de la Audiencia que ahora se recurre, en una concreción del objeto de recurso de apelación y del proceso que debe entenderse aceptada por la propia parte recurrente, pues ninguna incongruencia predica de la resolución de segunda instancia. El argumento que sirve de base a la denuncia casacional se nutre, pues, de una cuestión que quedó al margen de las debatidas en el proceso, con las que, consecuentemente, no guarda relación, y se retoma en esta sede después de haberse aquietado la recurrente con la decisión judicial a este respecto y con los razonamientos jurídicos que la sustentan. No cabe, pues, admitir semejante planteamiento de la denuncia casacional, que suscita una cuestión que en esta sede deviene novedosa tras la definitiva delimitación del objeto del proceso en la primera instancia, y que desnuda de todo fundamento a la infracción normativa que se denuncia, resultando de suyo inadmisibles de conformidad con lo dispuesto en el *artículo 1710.1, regla 2ª, inciso segundo, de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, inadmisibilidad que en este momento se torna en causa de desestimación del motivo, en lo que a la infracción del *artículo 348 del Código Civil* se refiere.

Ésta, en cualquier caso, resulta inevitable aun cuando se examine la denuncia casacional desde la perspectiva de la errónea valoración de la escritura pública de división horizontal y de obra nueva en que asimismo se sustenta. La existencia del justo título deriva del principio de legitimación y de la fe pública registral inherentes a la inscripción del título en el Registro de la Propiedad y, en consecuencia, se beneficia de la presunción "iuris tantum" que dispensa el *artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria*, presunción que la mercantil demandada no logra destruir. A ello no le aprovecha el hecho de que las cuotas de participación en los locales asignados a los demandantes supere el porcentaje en la titularidad del inmueble, pues el dictamen pericial aportado al proceso pone de manifiesto la irrelevancia de dicha circunstancia, cuando las bases comparadas no deben ser necesariamente equivalentes; siendo, por ende, cosas distintas el tanto por ciento de participación en el volumen edificado y la asignación de cuotas de participación a efectos del régimen de propiedad horizontal. Y, en fin, el alegato impugnatorio no resiste la crítica que se impone desde la hermeneusis consignada en la sentencia recurrida, en donde se deja constancia de que previamente al otorgamiento de la escritura pública mediaron conversaciones entre las partes, que incluso tuvieron por objeto el sedicente error que se ha intentado hacer valer; que el documento fue elaborado, en los términos en que finalmente quedó redactado, por la propia parte recurrente, quien contó con el debido asesoramiento a tal fin, después de haberse celebrado diversas reuniones previas; que las cuotas de participación asignadas fueron supervisadas por el arquitecto director de la obra; y, en fin, que ambas partes dieron su conformidad a los términos de la escritura pública. En suma: ni se ha logrado destruir la presunción de exactitud registral que deriva de la inscripción del título de dominio en que los reivindicantes fundan su derecho, ni se ha valorado erróneamente el documento público que sirve de título, ni, en definitiva, se ha logrado desvirtuar adecuadamente la resultancia probatoria sobre este específico presupuesto de la acción reivindicatoria.

Del mismo modo debe rechazarse la presunta infracción del *artículo 9 de la Ley Hipotecaria* y del *artículo 51.5 del Reglamento Hipotecario*. Además de que tales preceptos resultan inaplicables a las cuestiones objeto de debate, en la medida en que no forma parte del objeto del proceso la regularidad de la inscripción registral de la escritura pública de donde deriva el derecho de los demandantes, lo que

constituye el planteamiento de una cuestión nueva, lo que está prohibido casacionalmente, por fundamentar una causa o motivo de indefensión, lo que va contra el principio de la tutela judicial efectiva plasmado en el artículo 24-1 de la Constitución Española .

TERCERO.- 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 que en el presente caso las mismas se impondrán a la parte recurrente, quien, además, perderá el depósito constituido, conforme a lo previsto en el indicado precepto.

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 la representación procesal de la mercantil "Construcciones Mozo y Salinas, S.A." frente a la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de La Rioja de fecha 31 de mayo de 1999 .

2º.- Imponer las costas procesales de este recurso a dicha parte recurrente, con pérdida del depósito constituido, al que se dará el destino legal.

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.