

Roj: **STS 4615/2014** - ECLI: **ES:TS:2014:4615**Id Cendoj: **28079110012014100589**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **08/10/2014**Nº de Recurso: **1337/2012**Nº de Resolución: **370/2014**Procedimiento: **CIVIL**Ponente: **FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO**Tipo de Resolución: **Sentencia**Resoluciones del caso: **SAP M 2428/2012,**
STS 4615/2014

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a ocho de Octubre de dos mil catorce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, los recursos de casación e infracción procesal interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 367/2011 por la Sección 25ª de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 1673/2009, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 86 de Madrid, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por el procurador D. José María Rico Maesso en nombre y representación de YORDI, S.L., compareciendo en esta alzada en su nombre y representación el mismo procurador en calidad de recurrente y la procuradora Dª María Luisa Bermejo García en nombre y representación de don Dª Martina y otros en calidad de recurrido.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- La procuradora Dª María Luisa Bermejo García, en nombre y representación de Dª Martina y otros interpuso demanda de juicio ordinario, contra YORDI, S.L. y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que: "...resolución estimatoria de la demanda, en la que se acuerde previamente la **inscripción de la división horizontal de la finca**, conforme al dictamen pericial emitido por el Arquitecto D. Candido , sobre la base de las titularidades registrales, a fin de ubicar y establecer las viviendas, locales y almacenes, con los coeficientes correspondientes, copiada literalmente de conformidad con el Doc. N° 180 de la demanda que se acompaña, que damos por reproducido por economía procesal, así como se declare justificado el dominio de los actores sobre cada uno de los bienes perfectamente identificados y detallados en la memoria descriptiva, del Informe Pericial aportado, disponiendo las cancelaciones de las inscripciones contradictorias llevadas a cabo por la demandada, acordando justificada la **inscripción de las siguientes titularidades** con las descripciones de todos y cada uno de los bienes que se exponen en la memoria de la división horizontal de la finca, así como en el testimonio de Adición de fecha 8 de abril de 2008 de resolución dictada por el Juzgado de la Instancia n° 32 de Madrid, unido al Auto de fecha 26 de febrero de 2008 (Doc. N° 182 de la demanda) de la siguiente forma:

- 1.- Numero uno. Local comercial bajo A. a Dª Martina , con carácter privativo, con D.N.I. n° NUM029 - (coeficiente 5,46)
- 2.- Numero dos. Local comercial bajo B. D. Felipe , con carácter privativo con D.N.I. n° NUM002 , (coeficiente 10,98)
- 3.- Numero tres. Vivienda NUM000 NUM001 . a D. Felipe , con carácter privativo, con D.N.I. n° NUM002 (coeficiente 4,26)



- 4.- Numero cuatro. Vivienda NUM000 NUM003 . a favor de D. Nemesio , con carácter privativo, con D.N.I. n° NUM004 (coeficiente 3,42)
- 5.- Numero cinco. Vivienda NUM005 NUM005 a favor D. Juan Pedro , con carácter privativo, con D.,N.I. NUM006 (coeficiente 3,55)
- 6.- Numero seis. Vivienda NUM005 NUM007 , a favor de Dª Marcelina , con carácter privativo, con D.N.I. n° NUM008 (coeficiente 4,16)
- 7.- Número siete. Vivienda NUM005 NUM009 , a favor de D. José , con carácter privativo, con D.N.I. n° NUM010 (coeficiente 3,85)
- 8.- Número ocho. Vivienda NUM005 NUM011 , a favor de D. Santiago , con carácter privativo, con D.N.I. n° NUM012 (coeficiente 4,67).
- 9.- Número nueve. Vivienda NUM005 NUM013 , a favor de Dª Felisa , con carácter privativo, con D.N.I. NUM014 (coeficiente 3 3,42)
- 10.- Número diez. Vivienda NUM015 NUM005 a favor de Dª Camino , con carácter privativo, con D.N.I. n° NUM016 (coeficiente 3,55)
- 11.- Número once. Vivienda NUM015 NUM007 , a favor de Dª Montserrat , con carácter privativo, D.N.I. n° NUM017 (coeficiente 4,16)
- 12.- Número doce. Vivienda NUM015 NUM009 a favor de D. Luis Miguel y D. Adolfo , (herederos de Dª Carla), con carácter privativo, con D.N.I. NUM018 y NUM019 , respectivamente (coeficiente 3,85)
- 13.- Número trece. Vivienda NUM015 NUM011 , a favor de Dª Marta , con carácter privativo, con D.N.I. n° NUM020 (coeficiente 4,67)
- 14.- Número catorce. Vivienda NUM015 NUM013 a favor de D. Juan Pedro , con carácter privativo, D.N.I. n° NUM006 , (coeficiente 3,42)
- 15.- Número quince. Vivienda NUM009 NUM005, a favor de D. Blas , con carácter privativo y D.N.I. n° NUM021 (coeficiente 3,55)
- 16.- Número dieciséis. Vivienda NUM009 NUM007 a favor de Dª Adelina , con carácter privativo, y D.N.I. n° NUM022 . (Coeficiente 4,16)
- 17.- Número diecisiete.- Vivienda NUM009 NUM009 , a favor de Dª Gloria y D. Maximo , en proindiviso al 50%, con carácter privativo, con D.N.I. n° NUM023 y NUM024 respectivamente, (coeficiente 3,85)
- 18.- Número dieciocho. Vivienda NUM009 NUM011 , a favor de Dª Teodora , con carácter privativo, con D.N.I. NUM025 (coeficiente 4,)
- 19.- Numero diecinueve. Vivienda NUM009 NUM013 , a favor de D. Abilio , con carácter privativo, con D.N.I. n° NUM026 (coeficiente 3,42)
- 20.- Numero veinte. Vivienda NUM011 NUM005 , a favor de Dª Josefa , con carácter privativo, con D.N.I. n° NUM027 (coeficiente 3,55)
- 21.- Numero veintiuno. Vivienda NUM011 NUM007 , a favor de Dª Asunción , con carácter privativo, con D.N.I. n° NUM028 (coeficiente 3,05)
- 22.- Numero veintidós. Vivienda NUM011 NUM009 a favor de D. José , con carácter privativo, con D.N.I. n° NUM010 (coeficiente 2,77)
- 23.- Numero veintitrés. Vivienda NUM011 Vivienda NUM011 NUM011 , a favor de D. José , con carácter privativo, con DNI n° NUM010 (coeficiente 2,57)
- 24.- Numero veinticuatro. Almacén 1 a favor de Dª Martina , con carácter privativo y DNI n° NUM029 (coeficiente 2,45)
- 25.- Numero veinticinco. Almacén 2 a favor de D. Felipe , con carácter privativo, con DNI n° NUM002 (coeficiente 2,74),

Ordenando al Registro de la Propiedad n° 13 de Madrid, en relación con la finca n° NUM030 , que se cancelen cuantas inscripciones contradictorias figuren a nombre de la demandada y contradigan lo acordado y finalmente librar mandamiento con testimonio judicial en que se exprese ser firme el mismo, insertándolo literalmente en el Registro de la Propiedad n° 13 de Madrid, finca NUM030 , con expresa condena en costas a la demandada.



Y para el supuesto de que no, fuera estimado lo anterior, interesamos se abone

por la demandada a los actores todas las cantidades que desde el año 1.972 a la actualidad se han abonado por éstos en relación a sus propiedades, tanto las afrontadas de forma conjunta como comunidad de propietarios como individualmente en sus viviendas y locales que conforman la finca, cuyas cantidades deberán ser debidamente capitalizadas al día de hoy y cuantificadas en ejecución de sentencia, con expresa condena en costas a la demandada".

2.- El procurador D. José María Rico Maesso en nombre y representación de la mercantil YORDI, S.L contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que: " desestimando en su totalidad las pretensiones actoras, se nos absuelva de todos los pedimentos de adverso formulados, con imposición expresa de las costas a la parte demandante, dejando designados los archivos de los organismos citados a efectos probatorios oportunos".

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el ilmo. sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 86, dictó sentencia con fecha 10 de enero de 2011, cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: "Que desestimando la demanda formulada por la procuradora María Luisa Bermejo García, en nombre y representación de Martina , Felipe , Nemesio , Juan Pedro , Marcelina , José , Santiago , Felisa , Camino , Montserrat , Luis Miguel y Adolfo , Marta , Blas , Adelina , Maximo , Gloria , contra Yordi, S.L., a quien representa el procurador José María Rico Maeso, debo absolver y absuelvo a la demandada de las pretensiones contra ella deducidas, condenando a los actores al pago de las costas causadas".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de doña Martina y otros, la Sección 25ª de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 15 de febrero de 2012, cuya parte dispositiva es como sigue: "... **FALLAMOS:** Que estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora de los Tribunales Dª Mª Luisa Bermejo García, en nombre y representación de Dª Martina , Dª Marta , D. Abilio , D. Blas , Dª Adelina , Dª Camino , D. Felipe , D. Maximo , D. Adolfo , Da Camino , Da Josefa , Dª Gloria , Dª Asunción , Dª Felisa , Da Felisa , D. Santiago , D. Juan Pedro , Da Marcelina , D. Luis Miguel , Da Montserrat , Montserrat , José , Nemesio contra la sentencia de fecha 10 de Enero de 2011 dictada por el Juzgado de primera instancia nº 86 de Madrid, la **REVOCAMOS** , y dictamos otra por la que, **ESTIMANDO** la demanda presentada por la expresada parte contra YORDI, S.L.,

1. **DECLARAMOS** justificado el dominio de los actores sobre la finca inscrita con el número NUM030 en el folio NUM031 del libro NUM032 del Registro de la Propiedad número 13 de Madrid.

2. **DECLARAMOS** la inexactitud de las inscripciones contradictorias con la anterior declaración, para cuya cancelación se expedirá testimonio a la parte actora.

3. No se hace imposición de las costas generadas en la primera instancia ni en esta alzada, con devolución del depósito constituido. *Dicha sentencia fue aclarada mediante auto de fecha 6 de marzo de 2012, cuya parte dispositiva dice: "... **LA SALA ACUERDA:** Que procede rectificar el error material hallado en el Fallo de la sentencia dictada por esta Sección Vigésimoquinta de la Audiencia Provincial de Madrid con fecha 15 de Febrero del año en curso en el rollo de apelación 367/2011, en el sentido interesado por la Procuradora de los Tribunales Dª Mª Luisa Bermejo García, es decir, donde dice:" Que estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora de los Tribunales Dª Mª Luisa Bermejo García, en nombre y representación de Dª Martina , Dª Marta , D. Abilio , D. Blas , Dª Adelina , Dª Camino , D. Felipe , D. Maximo , D. Adolfo , Da Camino , Dª Josefa , Dª Gloria , Dª Asunción , Dª Felisa , Dª Felisa , D. Santiago , D. Juan Pedro , Dª Marcelina , D. Luis Miguel , Dª Montserrat , D. José , D. Nemesio contra la sentencia de fecha 10 de Enero de 2011 dictada por el Juzgado de primera instancia nº 86 de Madrid, la **REVOCAMOS** , y dictamos otra por la que, **ESTIMANDO** la demanda presentada por la expresada parte contra YORDI, S.L.,*

DEBE DECIR:"... Que estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora de los Tribunales Dª Mª Luisa Bermejo García, en nombre y representación de Da. Martina , Dª Marta , D. Abilio , D. Blas , Dª Adelina , Dª Camino , D. Felipe , D. Maximo , D. Adolfo , Dª Camino , Dª Josefa , Dª Gloria , Dª Asunción , Dª Felisa , Dª Felisa , D. Santiago , D. Juan Pedro , Dª Marcelina , D. Luis Miguel , Da Montserrat , D. José , D. Nemesio y Dª Teodora contra la sentencia de fecha 10 de Enero de 2011 dictada por el Juzgado de primera instancia nº 86 de Madrid, la **REVOCAMOS** , y dictamos otra por la que, **ESTIMANDO** la demanda presentada por la expresada parte contra YORDI, S.L."

TERCERO.- 1.- Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recursos extraordinario por infracción procesal y de casación la representación procesal de YORDI, S.L., argumentando **el recurso extraordinario por infracción procesal** con apoyo en los siguientes **MOTIVOS** :

Primero.- Artículo 469, apartado 1, ordinal 4º LEC. y 24 CE.

Segundo.- Artículo 469, apartado 1, ordinal 4º LEC por infracción artículo 24 CE.

Tercero.- Artículo 469.1.4º LEC por vulneración artículo 24 CE.

Cuarto.- Artículo 469.1.2º por infracción del 218.2 LEC.

Quinto.- Artículo 469 apartado 1, ordinal 4ª LEC, por infracción, artículo 24 CE artículos 1957 y 1958 CC.

Sexto.- Infracción artículo 469, apartado 1, ordinal 4º LEC.

Séptimo.- Artículo 469.1.4º LEC por vulneración artículo 24 CE.

El recurso de casación lo argumentó con arreglo en los siguientes **MOTIVOS**:

Primero.- Artículo 477.2 LEC, por infracción del artículo 1950 y 1957 CC.

Segundo.- Artículo 477.2 LEC por infracción artículo 1546 y 1554 y artículo 10 LEC.

Tercero.- Artículo 477.2 LEC por infracción de los artículos 397, 399 y 1261 CC., en relación con los artículos 1445 y 1450 CC.

Cuarto.- Artículo 477.2 LEC. POR INFRACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1953 Y 1940 CC.

Quinto.- Artículo 477.2 LEC por infracción de los artículos 1940, 1952 a 1954 y 1957 CC.

Sexto.- Artículo 477.2 LEC por infracción de los artículos 1957 y 1958 CC.

Séptimo.- Artículo 477.2 LEC por infracción de los artículos 1261.3, 1275 1276 CC en relación con el artículo 1450 CC.

Octavo.- Artículo 477.2 LEC por infracción del artículo 445 CC.

CUARTO .- Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 5 de marzo de 2013 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días. La procuradora Dª María Luisa Bermejo García, en nombre y representación de Dª Martina y otros presentó escrito de impugnación al mismo.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 17 de junio del 2014, en que tuvo lugar, no habiéndose dictado sentencia en el plazo establecido debido a la excesiva carga de trabajo que pesa sobre el ponente.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Orduña Moreno**,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- 1. El presente caso plantea, como cuestión de fondo, la posible adquisición de un inmueble por prescripción adquisitiva de los arrendatarios tras la compra de dicho inmueble a un sucesor de la propietaria que, en calidad de legatario, decía actuar en representación de los restantes sucesores, pero sin poder para ello.

2. En síntesis, el presente procedimiento tiene su origen en una demanda de juicio ordinario interpuesta por D.a Martina y otros frente a la entidad "Yordi, S.L." en ejercicio de acción declarativa de dominio.

La sentencia dictada en Primera Instancia desestimó íntegramente la demanda interpuesta al entender que no había resultado acreditado la existencia del contrato de compraventa de las distintas viviendas que conforman el edificio y sobre las que previamente los demandantes habían tenido la posesión como arrendatarios, atendiendo a la inexistencia de prueba alguna sobre el pago del precio, así como a la falta de buena fe en los compradores los cuales conocían que la persona que les vendía no era la dueña única del edificio.

La sentencia dictada en Segunda Instancia, estimó el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, y revocó la sentencia recurrida. Consideró que la propiedad reclamada por los demandantes no había sido adquirida mediante compraventa, atendiendo a que si bien es cierto se había celebrado un contrato de compraventa entre las partes, esto es, entre por un lado uno de los coherederos del edificio, y los arrendatarios por el otro lado, tal título de compraventa era defectuoso puesto que constando la existencia de múltiples coherederos, no se había acreditado que aquel actuase en nombre y representación de todos ellos, por lo que calificó el título como defectuoso. No obstante lo anterior, concluye que los demandantes han adquirido, en base a aquel título defectuoso, unido a la buena fe y a la posesión entre presentes, por usucapion las distintas viviendas.

Recurso extraordinario por infracción procesal.



Motivación y valoración de la prueba. Prueba admitida y no practicada.

SEGUNDO.- 1. La parte demandada, al amparo del artículo 469. 1. 4º y 1. 2º, interpone recurso extraordinario por infracción procesal que articula en siete motivos. Como *primer motivo* se alega la infracción del artículo 24 CE, al establecerse en sentencia como hechos probados conclusiones irracionales e ilógicas tales como que el precio de la compra fue en el año 1983 de 90 Euros por piso. Como *segundo motivo* se alega la infracción del artículo 24 CE por valoración ilógica e irrazonable en cuanto a la determinación de los propietarios de las viviendas. Como *tercer motivo* se alega la infracción del artículo 24 CE, en relación con los artículos 137 y 194 LEC, en el cual denuncia la errónea valoración de la prueba testifical y de las conclusiones alcanzadas por la AP. Como *cuarto motivo* se alega la infracción del art. 218.2 LEC en relación al testimonio aislado de dos testigos. Como *quinto motivo* se alega la infracción del artículo 24 CE, en relación con los artículos 1957 y 1958 CC, por error en el cómputo del plazo de diez años entre presentes, puesto que parte de los coherederos residen fuera de Madrid. Como *sexto motivo* se alega la infracción nuevamente del art. 24 CE al resultar ilógico que no se aprecie por la AP el hecho de que es ausente quien vive en Argentina y además ha muerto dejando a su vez herederos. Como *séptimo motivo* se alega la infracción del art. 24 CE por infracción de las normas esenciales del procedimiento al no haberse practicado prueba admitida (oficios al Padrón Histórico de Madrid y a la Policía al objeto de determinar quienes habían vivido en las viviendas litigiosas).

En el presente caso, por la fundamentación que a continuación se expone, los motivos planteados en el recurso de casación deben ser desestimados.

2. Dada la correlación de los seis primeros motivos formulados en orden a combatir los requisitos internos de la sentencia, particularmente de la valoración de la prueba practicada, se procede a su examen conjunto conforme a la doctrina jurisprudencial reiterada por esta Sala al respecto.

3. En relación a la motivación de las sentencias debe señalarse que su materialización consiste en la exteriorización del iter decisorio o conjunto de consideraciones racionales que justifican el fallo. De esta forma, la motivación de las sentencias se presenta como una exigencia constitucional establecida en el artículo 120.3 CE, configurándose como un deber inherente al ejercicio de la función jurisdiccional en íntima conexión con el derecho a la tutela judicial efectiva que establece el artículo 24 CE (STC 144/2003 de julio y STS de 5 de diciembre de 2009). Esta Sala ha venido exigiendo la aplicación razonada de las mismas que consideran adecuadas al caso en cumplimiento de las funciones o finalidades que implícitamente comporta la exigencia de la motivación: la de permitir el eventual control jurisdiccional mediante el efectivo ejercicio de los recursos, la de exteriorizar el fundamento de la decisión adoptada, favoreciendo la comprensión sobre la justicia y corrección de la decisión judicial adoptada, y la de operar, en último término, como garantía o elemento preventivo frente a la arbitrariedad (SSTS 5 de noviembre de 1992 , 20 de febrero de 1993 y 18 de noviembre de 2003, entre otras). Pero también, como resulta lógico, hay que señalar que esta, exigencia de motivación no autoriza a exigir un razonamiento judicial exhaustivo y pormenorizado de todos los aspectos y perspectivas que las partes pudieran tener de la cuestión que se decide, sino que deben considerarse suficientemente motivadas aquellas resoluciones que vengan apoyadas en razones que permitan invocar cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales fundamentadores de la decisión, es decir, la ratio decidendi que ha determinado aquella (SSTS de 29 de abril de 2008, de 22 de mayo de 2009 y 9 de julio de 2010).

A lo anterior cabe añadir que no es lo mismo falta de motivación que motivación satisfactoria para la parte; y que, como se indica en la sentencia de 15 de octubre de 2001, debe distinguirse la ausencia de motivación de las peculiares interpretaciones de valoración de la prueba y de la fijación de los hechos probados que esgrime la parte, sin que pueda ampararse en la falta de motivación la revisión del acervo probatorio.

4. En cuanto a la valoración de la prueba resulta conveniente comenzar por recordar que la restrictiva doctrina desarrollada por esta Sala, durante la vigencia de la LEC 1881 sobre el control en casación de la valoración arbitraria o ilógica de la prueba, mantiene su vigencia, si bien dentro del ámbito que ahora es propio, del recurso extraordinario (STS de 28 de noviembre de 2008) y en esta línea se ha venido admitiendo con carácter excepcional la impugnación (Sentencias de fechas 12 de mayo de 2006, 28 de noviembre de 2007, con cita de las de 8 de abril de 2005, 29 de abril de 2005, 9 de mayo de 2005, 16 de junio de 2006, 23 de junio de 2006, 28 de julio de 2006, 29 de septiembre de 2006 y 16 de marzo de 2007, entre las más recientes), indicando que la valoración de la prueba corresponde en principio a la Sala de instancia, debiéndose reducir su examen en esta sede a problemas de infracción en concreto de una regla de valoración, al error patente y a la interdicción de la arbitrariedad o irrazonabilidad (Sentencias del Tribunal Constitucional 63/1984, 91/1990, 81/1995, 142/1999, 144/2003, 192/2003; y de esta Sala de 24 de febrero y 24 de julio de 2000 y 15 de marzo de 2002, entre otras muchas). Mas en concreto se ha venido indicando que procede la revisión probatoria: a) cuando se ha incurrido en un error patente, ostensible o notorio (Sentencias de 8 y 10 de noviembre de 1994, 18 de diciembre de 2001 y 18 de diciembre de 2001; 8 de febrero de 2002); b) cuando se extraigan conclusiones contrarias a la racionalidad, absurdas o que conculquen los más elementales criterios de la lógica (Sentencias de 28 de junio



y 18 de diciembre de 2001; 8 de febrero de 2001; 21 de febrero y 13 de diciembre de 2003; y 9 de junio de 2004), o se adopten criterios desorbitados o irracionales Sentencias de 28 de enero de 1995, 18 de diciembre de 2001 y 19 de junio de 2002); c) cuando se tergiversen las conclusiones periciales de forma ostensible, o se falsee de forma arbitraria sus dictados, o se aparte del propio contexto o expresividad del contenido pericial (Sentencias de 20 de febrero de 1992 , 28 de junio de 2001, 19 de junio y 19 de julio de 2002, 21 y 28 de febrero de 2003, 24 de mayo, 13 de junio, 19 de julio y 30 de noviembre de 2004); d) cuando se efectúen apreciaciones arbitrarias (Sentencia de 3 de marzo de 2004) o contrarias a las reglas de la común experiencia (Sentencias de 24 de diciembre del 994 18 de diciembre de 2001 y 29 de abril de 2005); y e) no le será factible al recurrente, en los casos de valoración conjunta de la prueba, desarticularla para ofrecer sus propias conclusiones o deducciones (Sentencias de 10 de diciembre de 2008, 8 de febrero de 2008 y 8 de marzo de 2007, con cita a las de 14, de abril de 1997, 17 de marzo de 1997, 11 de. noviembre de 1997, 30 de octubre de 1998, 30 de noviembre de 1998, 28 de mayo de 2001, 10 de julio de 2003 y 9 de octubre de 2004).

5. Igualmente se hace conveniente traer al recuerdo que la Sentencia de esta Sala de fecha 26 de septiembre de 2008 , recogiendo la doctrina establecida en la Sentencia de 12 de junio de 2007 , resume la jurisprudencia sobre la carga de la prueba en los siguientes términos: 1.- Para que se produzca la infracción del art. 1214 (actual artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) es preciso que concurren los requisitos consistentes en: a) Existencia de un hecho -afirmación fáctica positiva o negativa- precisado de prueba y controvertido. No la precisan los hechos notorios y no resultan controvertidos los admitidos en los escritos de alegaciones; b) Que el hecho sea necesario para resolver una cuestión litigiosa; c) Se trate de un hecho que se declare no probado, bien por falta total prueba, bien por no considerarse suficiente la practicada, sin que exista ninguna norma que establezca la tasa o dosis de prueba necesaria (coeficiente de elasticidad de la prueba). Probado un hecho resulta indiferente la parte que haya aportado la prueba en virtud del principio de adquisición procesal; y d) Que se atribuyan las consecuencias desfavorables de falta de prueba a una parte a quien no incumbía la prueba. Y es, entonces, cuando entra en juego la doctrina de la carga de la prueba material. 2.- No cabe aducir infracción de la carga de la prueba para denunciar una falta de prueba, o dosis insuficiente, cuando el juzgador declara probado un hecho. Puede haber error patente o arbitrariedad -incoherencia- pero ello afecta, a la motivación y no a la carga de la prueba, y 3.- El artículo 1214 del Código Civil (actual 217 de la Ley 2000) no contiene ninguna regla de prueba, por lo que no cabe basar en el mismo una alegación de error en la valoración probatoria. En tal sentido se manifiesta reiteradamente la doctrina jurisprudencial de esta Sala, dentro de la cual caben citar como sentencias más recientes las de 26 y 31 de mayo, 1 y 8 de junio de 2006, 21 de julio de 2006 y 2 de marzo de 2007.

Aplicación de la doctrina jurisprudencial al caso enjuiciado.

6. La doctrina jurisprudencial expuesta, llevada al supuesto de enjuiciamiento, exige realizar las siguientes precisiones que conducen a la desestimación de los motivos planteados, aquí agrupados. En efecto, aunque del relato de antecedentes del caso se desprenden hechos que resultan llamativos en sí mismos considerados, tales como el reducido precio de venta, las peculiares relaciones de algunos de los arrendatarios o, en su caso, la preferencia dada al testimonio de algunos testigos, entre otros, no por ello se puede inferir que, de acuerdo a la complejidad fáctica que encierra el presente caso, la sentencia recurrida haya incurrido en la infracción en concreto de una regla de valoración, en error patente, en conclusiones ilógicas y arbitrarias o, en su caso, en falta de motivación de los elementos fácticos tomados en consideración. Por el contrario, debe señalarse que la sentencia de la Audiencia si que justifica y motiva dichos elementos fácticos en la valoración conjunta que realiza de la prueba practicada conforme a su incidencia en dos órdenes que, a su juicio, resultan determinantes en el relato de los hechos del caso, a saber: la prueba o realidad de la compraventa celebrada, y la prescripción adquisitiva celebrada. De forma que junto a los anteriores hechos también se valoran otros de indudable transcendencia como la no reclamación de rentas vencidas, el abandono del edificio, el pago por los arrendatarios de la deuda hipotecaria y la realización por los mismos de actos característicos del dominio, entre otros; todo ello dentro de la función de plena cognición que tiene asignada.

7. En relación al motivo séptimo, formulado al amparo del ordinal 4º del artículo 469.1 LEC por vulneración de los derechos del artículo 24 de la Constitución, se denuncia la falta de práctica de unos medios probatorios que se estiman relevantes para la controversia.

El motivo se refiere a dos pruebas consistentes en la remisión de oficios a la Dirección General de la Policía y de la Guardia Civil para que certifiquen la fecha de nacimiento que consta en sus archivos de los demandantes de esta litis y al Ayuntamiento para que remita certificado completo, con todas las vicisitudes y valoraciones o cambios registrados de todos y cada uno de los pisos, locales y almacenes de la finca objeto del litigio.

Estos medios probatorios fueron admitidos en la audiencia previa y el interés en que se cumplimentaran fue mantenido por la parte aquí recurrente al interesar en distintas ocasiones la suspensión del juicio y reproducir la petición para su práctica como diligencia final. La relevancia de la prueba se justificaba por la parte para



oponerse a la situación posesoria del inmueble invocada en la demanda desde 1972 y especialmente desde 1983 en atención a la menor edad de algunos demandantes en esa fecha.

El motivo debe ser desestimado. En ese sentido, aunque su fundamentación técnica pueda ser acogida en orden a la doctrina jurisprudencial que esta Sala tiene declarada en relación a la denegación de la práctica de pruebas admitidas, entre otras, STS de 30 de octubre de 2009, recurso nº 846/2004, no obstante debe señalarse que los hechos que se pretenden probar carecen de relevancia en orden a la ratio decidendi (razón de la decisión) que justifica la estimación del recurso de casación que a continuación se expone.

Recurso de casación.

Contrato de compraventa de inmueble.

Prescripción ordinaria (artículo 1950 y 1957 del Código Civil). Presupuesto de buena fe de los adquirentes. Doctrina jurisprudencial aplicable.

TERCERO.- 1. La parte demandada, al amparo del ordinal segundo del artículo 477.2 LEC, también interpone recurso de casación que articula en ocho motivos. *En el primero* se denuncia la infracción de los artículos 1950 y 1957 del Código Civil, al apreciar la buena fe de los compradores a los efectos de la prescripción. *En segundo motivo* se alega la infracción de los artículos 1546 y 1554 del Código Civil y artículo 10 LEC, dado que los demandantes no son titulares de un pleno derecho al haber poseído previamente como meros arrendatarios de las viviendas. *En el motivo tercero* se denuncia la infracción de los artículos 397, 399 y 1261 del Código Civil, en relación a los artículos 1445 y 1450 del mismo Cuerpo legal, al no ser la comunidad hereditaria objeto posible de disposición por uno solo de sus miembros. *En el motivo cuarto* se alega la infracción de los artículos 1953 y 1940 del Código Civil, al requerirse para la prescripción de un título válido y verdadero, extremos que no se dan en el presente caso. *En el motivo quinto* se denuncia la infracción de los artículos 1940, 1952, 1954 y 1957 del Código Civil, por no darse el requisito de la buena fe. *En el motivo sexto* se alega la infracción de los artículos 1957 y 1958 del Código Civil, pues nos encontramos ante un supuesto de prescripción entre ausentes. *En el motivo séptimo* se denuncia la vulneración de los artículos 1261.3, 1275 y 1276 del Código Civil, en relación con el artículo 1450 del mismo Cuerpo legal, por ser la compraventa realizada un negocio simulado. Por último, *en el motivo octavo* se alega la infracción del artículo 445 del Código Civil, por darse la situación de indivisión que requiere el citado artículo.

2. En la valoración conjunta del recurso de casación interpuesto, conforme a lo alegado en el primer motivo, una vez descartado tanto el carácter simulado de la compraventa celebrada, reconociéndose únicamente la eficacia obligacional del negocio celebrado (STS de 15 de enero de 2013, núm. 827/2013), así como la aplicación al caso de la acción declarativa de dominio con base a la falta de los presupuestos exigibles al respecto (STS 19 de julio de 2012, núm. 467/2012), la cuestión jurídica, que resulta relevante para la resolución del presente caso, se centra en la valoración del principio de buena fe en el curso y calificación de la prescripción adquisitiva alegada por los demandantes. En este contexto interpretativo la parte demandada, y aquí recurrente, con base a los artículos 1950 y 1957, principalmente, sostiene que este presupuesto de buena fe no se ha dado en la dinámica del proceso adquisitivo; extremo, de vital importancia, pues de ser así cambia el fundamento técnico de la solución del caso que ya no está en el marco de la prescripción ordinaria, ya entre presentes o ausentes, que requiere de la buena fe del adquirente, sino en la esfera de la prescripción extraordinaria conforme a los artículos 1941 y 1959 del Código Civil; entre otras, STS de 11 de julio de 2012 (núm. 454/2012).

En este contexto debe señalarse, contrariamente a la valoración realizada por la Audiencia, que la calificación de la buena fe como presupuesto de la prescripción ordinaria no puede quedar reconducida, únicamente, a una interpretación literalista del artículo 1950 del Código Civil en favor de su delimitación como un mero estado psicológico consistente en la "creencia" de que el transferente era titular del derecho real y venía legitimado para transferir el dominio. En efecto, conforme a la interpretación sistemática del precepto citado en relación, entre otros, con los artículos 433, 435, 447, 1941, 1952 y 1959 del Código Civil, así como con los artículos 34 y 36 de la Ley Hipotecaria, y de acuerdo con el reforzamiento del principio de buena fe que la reciente doctrina jurisprudencial de esta Sala viene realizando respecto de aquellas instituciones o figuras jurídicas que resulten particularmente informadas por este principio, entre otras, SSTs de 11 de diciembre de 2012 (núm. 728/2012) y 14 de enero de 2014 (núm. 537/2013), debe precisarse que dicha apreciación meramente subjetiva del adquirente no resulta, por sí sola, determinante de la buena fe en el ámbito de la adquisición de los derechos reales, pues se requiere del complemento objetivable de un "estado de conocimiento" del adquirente acerca de la legitimación del transmitente para poder transmitir el dominio; aspecto al que igualmente le es aplicable una carga ética de diligencia "básica" que haga, en su caso, excusable el error que pudiera sufrir el adquirente respecto del conocimiento de la realidad del curso transmisivo operado.

Aplicación de la doctrina jurisprudencial al caso enjuiciado.



3. La doctrina jurisprudencial expuesta, llevada al supuesto de enjuiciamiento, exige realizar las siguientes precisiones que conducen a la estimación de los citados motivos. En el presente caso, la injerencia establecida a partir de las circunstancias de hecho que concurren lleva a la conclusión de que los adquirentes eran conocedores tanto de la debilidad del propio título transmisivo, esto es de la compraventa del inmueble efectuada con un legatario de la herencia, sin consentimiento o apoderamiento del resto de herederos y beneficiarios consorciales del patrimonio hereditario, que la propia sentencia de la Audiencia tacha de "título defectuoso" respecto de su eficacia jurídico-real, como de la falta de legitimación del transmitente para operar dicha eficacia transmisiva por su solo consentimiento. En efecto, tal y como alega la parte recurrente respecto de los antecedentes de hecho del caso enjuiciado, los adquirentes del inmueble conocieron, o debieron conocer por medios racionales de una diligencia básica, que D. Alonso no era propietario único del inmueble, ni tenía autorización o apoderamiento de los demás copropietarios para realizar dicha transmisión; todo ello, habida cuenta de hechos tan relevantes al respecto como, entre otros, que entre los propios compradores estuvieran herederos y familiares de la causante, D^a Bibiana, que su testamento fuera conocido por los residentes de la finca y que, en su caso, entre los pretendidos adquirentes figuren la portera de la finca y su esposo. La ponderación de estos hechos, en el marco de la doctrina jurisprudencial expuesta, lleva a la conclusión de la falta del presupuesto de buena fe en el proceso adquisitivo de los compradores del inmueble y, por tanto, a la inaplicación de la prescripción ordinaria pretendida resultando solo posible la prescripción extraordinaria; cuestión que tampoco resulta de aplicación en el presente caso por no darse el transcurso de tiempo requerido. La estimación de este motivo comporta la estimación del recurso de casación, sin entrar en el análisis de los restantes motivos formulados.

CUARTO.- Desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal y estimación del recurso de casación, costas.

1. La desestimación de los motivos planteados en el recurso de infracción procesal comporta la desestimación íntegra del recurso, debiéndose proceder a la expresa imposición de costas por aplicación del artículo 398.1 en relación con el artículo 394.1 LEC.

2. La estimación del motivo indicado en el recurso de casación comporta la estimación íntegra de dicho recurso, debiéndose proceder a no hacer expresa imposición de costas de conformidad con el artículo 398.2 en relación al artículo 394 LEC.

3. Por aplicación del artículo 394.1 LEC en relación con el artículo 398 del mismo Cuerpo legal, tras la desestimación del recurso de apelación, procede hacer expresa imposición de estas costas a la parte apelante.

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

FALLAMOS

1. Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por la representación procesal de la entidad mercantil "Yordi, S.L." contra la sentencia dictada, con fecha 15 de febrero de 2012, por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 25^a, en el rollo de apelación nº 367/2011.

2. Estimar el recurso de casación interpuesto por dicha parte litigante contra la sentencia recurrida, que se casa y se deja sin efecto, confirmando en su lugar los pronunciamientos de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, nº 86, de Madrid, de 10 de enero de 2011, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 1673/2009.

3. Procede hacer expresa imposición de costas del recurso extraordinario por infracción procesal.

4. No procede hacer expresa imposición de costas del recurso de casación.

5. Procede hacer expresa imposición de costas del recurso de apelación a la parte apelante.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **Francisco Marin Castan, Jose Antonio Seijas Quintana, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Francisco Javier Orduña Moreno, Xavier O'Callaghan Muñoz. Firmado y rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Javier Orduña Moreno**, 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.