



Roj: **SAP PO 1925/2012 - ECLI:ES:APPO:2012:1925**

Id Cendoj: **36038370012012100385**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Pontevedra**

Sección: **1**

Fecha: **26/07/2012**

Nº de Recurso: **615/2011**

Nº de Resolución: **431/2012**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER VALDES GARRIDO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1

PONTEVEDRA

SENTENCIA: 00431/2012

Rollo: RECURSO DE APELACION (LECN) 615/11

Asunto: ORDINARIO 359/10

Procedencia: PRIMERA INSTANCIA NÚM. 1 CANGAS

LA SECCION PRIMERA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE PONTEVEDRA, COMPUESTA POR LOS ILMOS MAGISTRADOS

D. FRANCISCO JAVIER MENÉNDEZ ESTÉBANEZ

D. FRANCISCO JAVIER VALDÉS GARRIDO

D^a MARIA BEGOÑA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ,

HA DICTADO

EN NOMBRE DEL REY

LA SIGUIENTE

SENTENCIA NUM.431

En Pontevedra a veintiséis de julio de dos mil doce.

Visto en grado de apelación ante esta Sección 001 de la Audiencia Provincial de PONTEVEDRA, los autos de procedimiento ordinario 359/10, procedentes del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Cangas, a los que ha correspondido el Rollo núm. 615/11, en los que aparece como parte apelante-demandado: D. Indalecio , D^{ña}. Aurelia , representado por el Procurador D. SENEN SOTO SANTIAGO, y asistido por el Letrado D. RAMÓN ENTENZA VIDAL, y como parte apelado-impugnante: D. Clemencia , representado por el Procurador D. ANTONIO DANIEL RIVAS GANDASEGUI, y asistido por el Letrado D. GEMMA HERNANDEZ GARCÍA, sobre compraventa y acciones de nulidad de concretos actos, y siendo Ponente el Magistrado Ilmo. Sr. **D. FRANCISCO JAVIER VALDÉS GARRIDO**, quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Cangas, con fecha 29 abril 2011, se dictó sentencia cuyo fallo textualmente dice:

"Que debo estimar íntegramente la demanda interpuesta por la representación procesal de Clemencia contra Aurelia Y Indalecio y en consecuencia debo declarar y declaro lo siguiente:



A) la validez y eficacia del contrato de compraventa suscrito en fecha 1 de junio de 1980 entre la demandante y la demandada Aurelia .

B) La nulidad absoluta o inexistencia de la mejora suscrita en escritura pública de fecha 3 de agosto de 2009 entre los demandados Aurelia y Indalecio y la consiguiente nulidad de la inscripción registral causada en méritos de la indicada escritura.

Con ello se condena a la parte demandada a estar y pasar por dicha declaración y en concreto a la demandada Aurelia a cumplir íntegramente las obligaciones contraídas con la demandante en el contrato de fecha 1 de junio de 1980.

Y todo ello sin expresa imposición de las costas causadas a ninguna de las partes procesales."

SEGUNDO.- Notificada dicha resolución a las partes, por D. Indalecio y Dña. Aurelia , se interpuso recurso de apelación, siendo impugnante la parte apelada, que fue admitido en ambos efectos, por lo que se elevaron las actuaciones a esta Sala para la resolución de este recurso.

TERCERO.- En la tramitación de esta instancia se han cumplido todas las prescripciones y términos legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En el presente proceso de juicio ordinario, en que por la actora doña Clemencia -que afirma haber adquirido la propiedad del inmueble " DIRECCION000 ", sito en el lugar DIRECCION001 , de la parroquia DIRECCION002 , del término municipal de Cangas, compuesto de casa de planta baja y terreno unido, mediante contrato privado de compraventa de fecha 1 de junio de 1980, suscrito con su madre doña Aurelia (aquí demandada), quién, en fecha 3 de agosto de 2009, otorga escritura pública de pacto de mejora, en la que transmite la nuda propiedad del referido bien a su nieto, hijo de la demandante, don Indalecio (también demandado)- se formula demanda en pretensión de que se declare la validez y eficacia del contrato de compraventa de fecha 1/6/1980 así como la nulidad absoluta o inexistencia del pacto de mejora suscrito entre los demandados en escritura pública de fecha 3/8/2009 con cancelación de la inscripción registral causada en méritos de la citada escritura, y de que se condene a la demandada doña Aurelia (vendedora en el contrato de compraventa de 1980) a la formalización de la correspondiente escritura pública para lograr la inscripción registral del bien objeto de litis a favor de la actora, frente a la sentencia de instancia estimatoria de la demanda en el sentido de declarar la validez y eficacia del contrato de compraventa suscrito en fecha 1 de junio de 1980 entre la demandante y la demandada doña Aurelia así como la nulidad absoluta o inexistencia de la mejora suscrita en escritura pública de fecha 3 de agosto de 2009 entre los demandados doña Aurelia y don Indalecio y la consiguiente nulidad de la inscripción registral causada en méritos de la indicada escritura, condenando a la demandada doña Aurelia a cumplir íntegramente las obligaciones contraídas con la demandante en el contrato de fecha 1 de junio de 1980, y todo ello sin expresa imposición de las costas causadas a ninguna de las partes litigantes, recurren en apelación los demandados, aprovechando la ocasión la parte actora para formular impugnación de la resolución apelada por la no imposición de las costas procesales a los demandados.

SEGUNDO.- En la resolución impugnada, el Juzgador de instancia fundamenta su decisión en la consideración de ser auténtica la firma que como de la vendedora doña Aurelia obra estampada en el documento privado de compraventa de fecha 1/6/1980, sin que en la misma se haya acreditado la concurrencia de un vicio del consentimiento a tal operación negocial, estimando asimismo que se ha producido la tradición del bien a favor de la actora, lo que permite concluir que el contrato de compraventa de 1980 celebrado entre demandante y demandada es válido, produciéndose igualmente la consumación y eficacia del mismo, con el consiguiente efecto traslativo del dominio en favor de la actora.

Y, en relación a la nulidad del pacto de mejora llevado a cabo entre los demandados, la misma resulta clara al carecer la demandada doña Aurelia de poder de disposición sobre el bien, al no resultar propietaria del mismo por haberlo vendido con anterioridad.

Por otra parte, aún cuando cupiese recurrir a la figura de la venta de cosa ajena, admitida en nuestro derecho, ello solo sería aceptable en el supuesto de existencia de buena fe en el adquirente del bien, circunstancia no concurrente en el supuesto examinado, por cuanto el demandado don Indalecio era perfecto conocedor del litigio y del desacuerdo entre su abuela y su madre acerca de cuál de los dos resultaba ser la propietaria del inmueble objeto del posterior pacto de mejora.

TERCERO.- En su escrito de interposición de recurso de apelación, los demandados recurrentes vienen a solicitar la desestimación de las pretensiones de la actora con base en los sustanciales argumentos que, de forma resumida, se pasan a exponer a continuación.



Así, se señala que del resultado de la prueba practicada en el acto del juicio cabe desprender que el documento privado de compraventa aportado por la actora con su escrito de demanda no se ajusta a la realidad.

Y ello por venir la demandante a reconocer en dicho acto haber comprado el inmueble de litis a su madre y a los hermanos de ésta, abonando a cada uno de ellos su correspondiente parte en la misma. Lo que corroboran los testigos doña Marí Trini (tía de la demandante y hermana de la demandada doña Aurelia) y doña Agueda (viuda de don Luis Enrique , asimismo tío de la demandante y hermano de la demandada doña Aurelia). Contradiendo también todo ello la escritura pública de partición de herencia de fecha 25/8/1975.

Asimismo de la declaración de los testigos intervinientes en las obras de reforma de la casa (contratistas, proyectistas, carpintero...) no cabe concluir que el dinero invertido para su realización fuese aportado exclusivamente por la actora. Siendo el posicionamiento de los recurrentes que se compartieron los gastos de la obra.

Igualmente consta aportado a los autos diversa documentación acreditativa de que variados gastos comunes (facturas de obra, recibos de suministro de agua, vado, basura, seguro de hogar, impuestos del Oral) fueron asumidos por los demandados.

Todo lo cual evidencia la ficción e inexistencia del contrato de compraventa de la actora.

Concurriendo asimismo en el demandado don Indalecio la excepción de falta de legitimación pasiva.

Por su parte, la actora, en su impugnación de la resolución apelada por lo que respecta al tema de las costas, aduce infracción del art. 394-1 LEC , toda vez en la fundamentación de la sentencia de instancia se advierte la inexistencia de dudas acerca de la procedencia de la pretensión ejercitada. Por lo cual, ninguna justificación hay para la no aplicación del criterio general del vencimiento objetivo que establece el art. 394 LEC .

Y, por lo demás, estamos ante un caso claro de mala fe por parte de los codemandados.

CUARTO.- La estrategia de los demandados en orden a conseguir la desestimación de la demanda, de recurrir a la existencia de contradicciones y discrepancias acerca del modo adquisitivo del inmueble objeto de litis por la actora, al sustentarlo ésta en su escrito de demanda en el documento privado de contrato de compraventa de fecha 1/6/1980 suscrito con su madre Aurelia y referir luego la demandante, en el acto del juicio, haberse hecho con la titularidad dominical del inmueble en cuestión mediante la compra, no solo a su madre sino también a los hermanos de su progenitora, de todas las participaciones hereditarias sobre dicho bien de procedencia familiar, deviene finalmente irrelevante.

Así, resultando corroborada la manifestación de la actora en el acto del juicio en torno a dicho extremo (compra de las participaciones sobre el inmueble litigioso) a tenor de los testimonios de los testigos Marí Trini (tía materna de la demandante) y Agueda (viuda del también tío materno de la actora, don Luis Enrique), tal circunstancia es perfectamente compatible con el otorgamiento del controvertido documento privado de compraventa de fecha 1/6/1980, teniendo en cuenta la aportación a los autos del cupo de bienes correspondiente a la demandada doña Aurelia por herencia de sus padres del año 1967, en cuya base segunda se recoge que "Como la madre de estos interesados Hortensia se ve muy avanzada de edad y achacosa por sus enfermedades, y por tal motivo no puede trabajar los bienes propios de ella, entonces de acuerdo con sus hijos y para evitar más divisiones junta su herencia con la de su finado esposo y se la reparte como si fuese una sola herencia; excepto la Casa y DIRECCION000 , con todas sus dependencias, que queda en propiedad de ella, que puede hacer lo que mejor le convenga", así como de la escritura pública de partición de herencia, de fecha 25/8/1975, en donde por parte de doña Aurelia y sus hermanos se procede a la partición de las herencias de su finada madre doña Hortensia y también de su difunta hermana, fallecida en estado de soltería, doña Raquel , en el sentido de adjudicar a doña Aurelia el pleno dominio de la DIRECCION000 " (objeto de litigio), con indicación de que son "apartados de su haber los otros comparecientes doña Porfiria y doña Marí Trini , que otorgan a los adjudicatarios completa carta de pago de su haber" y que "los demás bienes que pueda haber se adjudicarán por quintas partes iguales entre los cinco comparecientes (hermanos Marí Trini Luis Enrique Clemencia Aurelia Raquel)".

Con lo cual, por más que fuese la actora la que material y efectivamente sufragase la adquisición de las participaciones de los hermanos de su madre sobre el inmueble familiar común, el hecho de que el mismo terminase siendo adjudicado a la progenitora en la escritura pública de partición de herencia, de fecha 25/8/1975, -a la que precisamente se hace referencia en el documento privado de contrato de compraventa de fecha 1/6/1980-, explica y justifica la formalización de éste último negocio jurídico.

Siendo, por lo demás, rechazable la obligación por la demandada de la falta de autenticidad de la firma estampada como suya en el referido documento, a la vista del contundente contenido del informe pericial



caligráfico emitido en los autos, y sin que se haya acreditado la concurrencia de algún vicio del consentimiento en la demandada-vendedora.

En otro orden de cosas, de una valoración en conjunto de la prueba practicada en los autos cabe desprender la contratación de las obras de reparación de la casa existente en la finca de litis así como la asunción del coste de las mismas por parte de la actora.

En tal sentido, aparte de la documental aportada por la demandante (relativo a proyectos de obra y facturas de diversa índole referidas al inmueble), de modo sustancial y conclusivo, la testigo Marí Trini manifestó que la casa es de su sobrina (la demandante Clemencia) y en ella obró. La testigo Agueda señaló que las obras las pagó la " Bajita " (esto es, la demandante). El testigo Vidal , carpintero que realizó en la casa obras de reparación sobre los años 1993-1994, indicó que le contrató la demandante Clemencia , quién le llamaba desde Madrid para preguntarle cómo iban los trabajos; que a veces le pagaba Aurelia , diciéndole la demandante que era suyo el dinero que le entregaba la madre. Por su parte, el testigo Pablo Jesús , declaró que le tienen llamado ambas partes (madre e hija) para hacer trabajos en la casa, que la hija le llamaba desde Madrid; que las dos le tienen pagado, si bien tiene entendido que quién hacía la obra era la hija. El testigo Antonio , que hizo el proyecto de rehabilitación de la casa, manifestó que el proyecto y los honorarios los emitió a nombre de la demandante Clemencia , siendo de incumbencia de la misma la distribución y todos los cambios a llevar a cabo en el inmueble. Y el testigo Cecilio , constructor que intervino en la ejecución de las obras, señaló que la demandante acudió a una prima del dicente para ver si le hacía la obra, que los tratos y negociaciones los mantuvo con Clemencia , que fué quién le pagó y con la que hizo todas las obras, no llegando a pagarle nunca Aurelia .

Ello en cuenta, la libre disponibilidad de uso del inmueble por parte de la actora, en el sentido de poder llevar a cabo en el mismo, y a su cargo, las obras de reforma y rehabilitación que tuvo por convenientes, evidencian la también existencia de "traditio" a su favor, con el consiguiente efecto traslativo del dominio.

Sentado lo anterior, en el caso de litis nos encontramos ante un supuesto de transmisión de cosa ajena. Por cuanto el inmueble objeto de adquisición, por compraventa, por la demandante, es posteriormente transmitido por la demandada-vendedora a su nieto codemandado a través de un contrato de pacto de mejora con entrega de bienes (art. 215 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil de Galicia), que se inscribe, por lo demás, en el Registro de la Propiedad.

Según la actual doctrina jurisprudencial no cabe considerar la venta o transmisión de cosa ajena como contrato inexistente o nulo por falta de alguno de sus elementos esenciales, al no existir norma que exija para su perfección que el vendedor o transmitente posea capacidad de disposición de lo que se vende o transmite, y mucho menos un contrato con causa ilícita. Al respecto, se ha venido a aceptar la validez de la venta de cosa ajena, dado que el vendedor puede adquirirla posteriormente y dejar como definitiva la transmisión, o puede darse la obligación de saneamiento por evicción, o se puede dar lugar a la adquisición "a non domino" por el juego del art. 464 CC en los bienes muebles y del art. 34 LH en los inmuebles. Pudiendo concluirse que la venta de cosa ajena será ineficaz frente al verdadero propietario que podría ejercitar acción reclamando la declaración de su ineficacia o acción declarativa de dominio o reivindicatoria sobre el objeto de aquélla, pero entre las partes, vendedora y compradora (en el supuesto contemplado, mejorante y mejorado) será eficaz.

En tal sentido, cabe citar las SSTs de fechas 5/3/2007 , 20/3/2007 , 5/5/2008 , 18/12/2008 y 20/7/2010 .

Y, en esta línea argumental, por lo que hace a la posible adquisición "a non domino" de la finca por parte del demandado- mejorado, cabe concluir su inapreciación. Por cuanto la aplicación del principio de la fe pública registral del art. 34 LH requiere el presupuesto de la buena fe en el adquirente del bien, entendido en el sentido de desconocimiento de que el inmueble en cuestión se ha vendido anteriormente a otra persona con eficacia traslativa, señalando al respecto la STS de fecha 28/5/2006 que no se actúa de buena fe cuando se desconoce lo que con la debida diligencia normal o adecuada al caso se debería haber sabido. Siendo así que el demandado, nieto de la codemandada e hijo de la actora, conviviente con ellas en la vivienda litigiosa, lo normal es que conociese perfectamente los pormenores concernientes a la titularidad del inmueble o cuando menos la controversia existente acerca de su propiedad, máxime cuando al declarar como testigo en las diligencias penales de procedimiento abreviado núm. 50/2010 del Juzgado de Instrucción núm. 3 de Cangas, por disputas en el seno familiar, vino a manifestar "Que no está muy claro quién es el dueño de la casa, pues por un lado mi abuela la heredó de sus padres y por otro lado mi madre apela a un contrato de compraventa celebrado sobre el año 80".

Resultando, por otra parte, clara la legitimación pasiva del demandado mejorado Sr. Indalecio cuando en el presente procedimiento se está debatiendo acerca de la eficacia de su adquisición.



En consecuencia, si bien con la matización de tener por ineficaz el pacto de mejora concertado por los demandados en escritura pública de 3/8/2009 en lugar de nulo o inexistente, que ninguna alteración produce en las sustanciales pretensiones de la demandante, procede la confirmación de la resolución de instancia, incluso en lo relativo al capítulo de las costas objeto de impugnación por la actora, teniendo en cuenta, por lo demás, la matización anteriormente enunciada.

QUINTO.- Dada la desestimación del recurso de apelación interpuesto por los demandados así como de la impugnación de la resolución apelada formulada por la actora, las costas procesales derivadas de su interposición se imponen a las respectivas partes recurrentes (art. 398-1 LEC).

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLAMOS

Se desestima el recurso de apelación interpuesto por los demandados doña Aurelia y don Indalecio , se desestima la impugnación de la resolución apelada formulada por la actora doña Clemencia , y se confirma la sentencia de instancia impugnada, con la única matización de tener por ineficaz, en lugar de nulo o inexistente, el pacto de mejora otorgado por los demandados en escritura pública de fecha 3/8/2009.

Dada la desestimación del recurso de apelación interpuesto por los demandados así como de la impugnación de la resolución apelada formulada por la actora, las costas procesales derivadas de su interposición se imponen a las respectivas partes recurrentes.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.