



Roj: **STS 2060/2020** - ECLI: **ES:TS:2020:2060**

Id Cendoj: **28079110012020100313**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **29/06/2020**

Nº de Recurso: **38/2018**

Nº de Resolución: **366/2020**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP PO 2437/2017,**
STS 2060/2020

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 366/2020

Fecha de sentencia: 29/06/2020

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 38/2018

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 23/06/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

Procedencia: Audiencia Provincial de Pontevedra, Sección 3.^a.

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

Transcrito por: L.C.S.

Nota:

CASACIÓN núm.: 38/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

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

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 366/2020

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán



D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 29 de junio de 2020.

Esta sala ha visto los recursos de casación interpuestos contra la sentencia de fecha 2 de noviembre de 2017, dictada en recurso de apelación 182/2017, de la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Pontevedra, dimanante de autos de juicio ordinario 261/2014, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de O Porriño; uno de los recursos ha sido interpuesto ante la citada Audiencia por la entidad mercantil Godoy Maceira S.A., representada en las instancias por la procuradora Dña. Gemma Alonso Fernández, bajo la dirección letrada de Dña. Lourdes Carballo Fidalgo, compareciendo ante este tribunal en su nombre y representación la misma procuradora en calidad de recurrente y de recurrida y otro de los recursos ha sido interpuesto por la Comunidad de Montes Vecinales en Mano Común de Pontellas, representada en las instancias por el procurador D. Francisco Javier Varela González y bajo la dirección letrada de D. Calixto Escariz Vázquez, compareciendo ante este tribunal el mismo procurador en calidad de recurrente y de recurrido.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-1.- La Comunidad de Montes Vecinales en Mano Común de Pontellas (Porriño), representada por el procurador D. Javier Varela González y dirigida por el letrado D. Calixto Escariz Vázquez, interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Julián, su esposa Dña. Margarita y la entidad mercantil Godoy Maceira S.L., alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al juzgado se dictara sentencia:

"Por la que:

"1.º Se declare que las dos porciones del monte "Ratapan, Centeanes y otros", descritas en el hecho quinto de la demanda y configuradas gráficamente en el plano planimétrico núm. 3 del dictamen pericial de D. Leovigildo (acompañado como doc. núm. 1 de la misma demanda), son propiedad de la Comunidad de Montes Vecinales en Mano Común de la parroquia de Pontellas (T. M. de Porriño), por haberlas venido poseyendo -como parte integrante e inseparable del citado monte vecinal "Ratapan, Centeanes y otros"- desde tiempo inmemorial, en régimen de aprovechamiento colectivo y sin especial asignación de cuotas, en la forma prevista en el art. 1 de la Ley 13/89 de 10 de octubre.

"2.º Se condene a D. Julián y Dña. Margarita y a Godoy Maceira, S.L., a estar y pasar por tal declaración, así como a dejar libres y expeditas dichas porciones de terreno a disposición de su propietaria la Comunidad de Montes Vecinales en Mano Común de Pontellas.

"3.º A/ Se declare que la posesión de los demandados D. Julián y Dña. Margarita y de Godoy Maceira, S.L., sobre los terrenos objeto de esta demanda fue detentada de mala fe, perdiendo, por tanto, los demandados todo lo construido o plantado en los citados terrenos a favor de la Comunidad demandante.

"3.º B/ Subsidiariamente con respecto del anterior pedimento 3.º A, y para el improbable caso de que no se considere probada la mala fe en la posesión por parte de los demandados del terreno reivindicado, se declare que la comunidad demandante tiene derecho a hacer suyo todo lo edificado o plantado en el terreno reivindicado, previo pago de los gastos necesarios y útiles que los demandados justifiquen haber realizado sobre el terreno litigioso, sin que pueda superar la indemnización a abonar por la comunidad demandante el valor actual de las instalaciones y plantaciones que se acredite en período probatorio, mediante la práctica de la prueba practicada por perito designado judicialmente.

"4.º Se dirija atento oficio al Registro de la Propiedad de Tui a fin de cancelar las inscripciones registrales existentes a favor de los demandados sobre las porciones del monte vecinal "Ratapán, Centeanes y otros" que son objeto de reivindicación en esta demanda, y en concreto de las fincas registrales núm. NUM000, núm. NUM001, núm. NUM002, núm. NUM003, núm. NUM004, núm. NUM005 del Ayuntamiento de Porriño.

"5.º Se condene a los demandados al pago de las costas procesales, si se opusieren a esta demanda".

2.- La entidad demandada Godoy Maceira S.L., representados por la procuradora Dña. Gemma Alonso Fernández y bajo la dirección letrada de Dña. Lourdes Carballo Fidalgo, 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:

"Desestimando la demanda, absolviendo a mis representados de todos los pedimentos en la misma formulados, con expresa imposición de costas a la parte demandante, por ser de justicia".



3.- Los demandados D. Julián y Dña. Margarita, representados por la procuradora Dña. Eugenia Amoedo Lusquiños y bajo la dirección letrada de Dña. Sofía Pereira Saborido, contestaron a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideraron de aplicación terminaron suplicando al juzgado dictase en su día sentencia:

"Por la que:

"A.- Se desestime íntegramente la demanda presentada con todas las demás peticiones interesadas y todo ello con expresa imposición de costas.

"B.- Con carácter subsidiario y para el supuesto de que se declare que la propiedad del suelo es de la parte actora se indemnice a mis representados en la cantidad de dieciséis mil ciento noventa y seis euros con treinta y cinco céntimos de euro (16.196,35 euros) por ser éste el valor de todo lo construido y plantado o sembrado de buena fe, en el terreno objeto de litis por mis representados".

4.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de O Porriño se dictó sentencia, con fecha 18 de noviembre de 2016, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallo. Que estimando parcialmente la demanda presentada por la representación procesal de la Comunidad De Montes Vecinales en Mano Común de Pontellas frente a Godoy Maceira S.L. y Margarita y Julián :

"-Declaro que las porciones del monte "Rapatán, Centeans y otros" descritas en el hecho quinto de la demanda y configuradas gráficamente en el plano planimétrico núm. 3 del dictamen pericial de D. Leovigildo (acompañado como documento número de la demanda), son propiedad de la comunidad de montes vecinales en mano común de la Parroquia de Pontellas (O Porriño), por haberlas venido poseyendo -como parte integrante e inseparable del citado monte vecinal "Rapatán, Centeans y otros"- desde tiempo inmemorial, en régimen de aprovechamiento colectivo y sin especial asignación de cuotas, en la forma prevista en el artículo 1 de la Ley 73/1989, de 10 de octubre.

"-Condeno a Godoy Maceira S.L. y a Margarita y Julián a estar y pasar por esta declaración, así como a dejar libres y expeditas dichas porciones de terreno a disposición de su propietaria la Comunidad de Montes Vecinales en Mano Común de Pontellas.

"-Declaro que la posesión de Godoy Maceira S.L. y a Margarita y Julián sobre las porciones de terreno antes descritas fue detentada de buena fe y que la Comunidad actora tiene derecho a hacer suyo todo lo edificado en las citadas porciones, previo pago de la indemnización en la suma de 16.196,35 euros a Margarita y Julián . Y en cuanto a Godoy Maceira S.L., previo pago de la indemnización en la suma de 33.614,60 euros por las plantaciones de pinos y eucaliptos y respecto de la nave construida, la indemnización concreta habrá de ser fijada en sede de ejecución de sentencia, partiendo de los valores asignados por la perito judicial Adoracion , referidos a los elementos de la construcción legal de 318,80 metros cuadrados, las instalaciones auxiliares como las marquesinas, la obra civil y las redes generales respecto de la construcción industrial legal. Con derecho de retención en ambos casos a favor de los condenados sobre las referidas parcelas en tanto no se hagan efectivos los referidos pagos.

"-Ordeno cancelar las inscripciones registrales del Registro de la Propiedad de Tui existentes a favor de los demandados sobre las porciones del monte vecinal "Rapatán, Centeans y otros", que son objeto de reivindicación en el presente procedimiento, y en concreto, de las fincas registrales núm. NUM000 , núm. NUM001 , núm. NUM002 , NUM003 , núm. NUM004 , núm. NUM005 del Ayuntamiento de Porriño.

"Sin expresa imposición de costas a ninguna de las partes".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandada Godoy Maceira S.L., la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Pontevedra dictó sentencia, con fecha 2 de noviembre de 2017, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallo: Estimando en parte el recurso de apelación deducido por la representación de la mercantil Godoy Maceira S.L. contra la sentencia de fecha 18 de noviembre de 2016 dada en el procedimiento ordinario 261/14 seguido ante el Juzgado de 1.ª Instancia núm. 3 de O Porriño (rollo núm. 182/17) debemos revocar y revocamos parcialmente la misma en el único sentido de establecer que la indemnización reconocida a favor de la S.L. se ha de referir también a los elementos constructivos relacionados por la perito judicial, realizados conforme al proyecto de enero de 2000, hasta 980 m2, más las instalaciones auxiliares, marquesinas, obra civil y redes generales, realizadas también dentro de esta ampliación antes del año 2004. Se confirma la sentencia en todo lo demás".



TERCERO.- 1.- Por la entidad mercantil Godoy Maceira S.L. se interpuso recurso de casación basado en el siguiente:

Motivo único.- Infracción del art. 453 del Código Civil en relación con el art. 361 del mismo cuerpo legal y doctrina jurisprudencial que lo desarrolla.

Y por la Comunidad de Montes Vecinales en Mano Común de Pontellas se interpuso recurso de casación por interés casacional basado en el siguiente motivo único admitido:

Motivo primero.- Por oposición a la jurisprudencia (art. 477.3 de la LEC) de la Sala Primera del Tribunal Supremo en relación con la sentencia de pleno 537/2012, de 10 de septiembre, y la 721/2013, de 14 de noviembre, al producirse la infracción del art. 453 del Código Civil "los gastos necesarios se abonan a todo poseedor", el cual resulta vulnerado por cuanto se hace una interpretación incorrecta del mismo, al considerar el tribunal de apelación en la sentencia recurrida que las obras llevadas a cabo sin licencia (ilegales e ilegalizables) se incluirían dentro del concepto de gastos necesarios del art. 453 CC. La realización de edificaciones y ampliaciones sin licencia implica que sea imposible su incorporación al patrimonio de la adversa, considerándose por lo tanto no existentes en el patrimonio de la entidad Godoy Maceira S.L., a los efectos de que no deben ser abonados a la misma por mi mandante los gastos necesarios derivados de dichas obras a los que hace referencia el art. 453 CC.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 26 de septiembre de 2018, se acordó inadmitir los motivos segundo y tercero del recurso de casación interpuesto por la Comunidad de Montes Vecinales en Mano Común de Pontellas y admitir el motivo primero de dicho recurso de casación así como admitir el recurso de casación interpuesto por la mercantil Godoy y Maceira S.L., y dar traslado a cada parte en calidad de recurrida personada para que formalizara su oposición del recurso interpuesto de contrario en el plazo de veinte días.

2.- Admitidos los recursos en el sentido expuesto en el anterior párrafo y evacuado el traslado conferido el procurador D. Francisco Javier Varela González, en nombre y representación de la Comunidad de Montes Vecinales en Mano Común de Pontellas, presentó escrito de oposición al recurso de casación de Godoy y Maceira S.L., y la procuradora Dña. Gemma Alonso Fernández, en nombre y representación de Godoy y Maceira S.L., presentó escrito de oposición al motivo admitido del recurso de casación de la Comunidad de Montes Vecinales en Mano Común de Pontellas.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 23 de junio de 2020, en que tuvo lugar a través del sistema de videoconferencia habilitado por el Ministerio de Justicia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes.*

El presente recurso de casación se interpone contra una sentencia recaída en un juicio ordinario en el que la parte demandante, la Comunidad de Montes Vecinales en Mano Común de Pontellas, ejercita acción reivindicatoria frente a D. Julián, Dña. Margarita y la entidad Godoy y Maceira S.L. La demanda se fundamenta en entender que los predios reclamados tendrían la condición de monte vecinal en mano común y habrían sido adquiridos en virtud de posesión inmemorial de los vecinos del lugar por lo que su carácter imprescriptible haría que cualquier acto, en este caso de los demandados, careciese de protección jurídica, debiendo prevalecer el carácter mancomunado en favor de los integrantes de la parroquia que lo habría venido aprovechando. Señala que los demandados han poseído mala fe y, en consecuencia, deberán perder todo lo construido y plantado en dichos terrenos y, subsidiariamente, el derecho a hacer suyo todo lo edificado y plantado en los terrenos, previo pago de los gastos necesarios y útiles que los demandados justifiquen haber realizado sobre el terreno litigioso, sin que pueda superar la indemnización a abonar por la comunidad demandante el valor actual de las instalaciones y plantaciones que se acredite en el periodo probatorio.

La parte codemandada, Godoy y Maceira S.L., se opuso a la demanda negando la concurrencia de los requisitos de la acción ejercitada. En concreto, señala que no existe evidencia alguna de la existencia de la posesión y aprovechamiento por los vecinos de la parroquia de Pontellas sobre los terrenos reclamados. Igualmente, señala que las fincas objeto de reclamación están perfectamente identificadas en el Registro, pero no existiendo claridad en cuanto a la coincidencia de las fincas reclamadas con las descritas por la demandante en su título. Y por último, señala que falta el requisito de la posesión injustificada por ser esta justa y legítima, al estar amparada por el título adquisitivo de la propiedad, por cuanto se adquirieron las fincas estas no estaban siendo aprovechadas por los vecinos pese a existir ya la resolución del Jurado Provincial, no poniendo objeción alguna cuando empezaron a construir las naves ni cuando iniciaron su



actividad empresarial, existiendo buena fe en la ocupación, no pudiendo condenarse a la demandada a dejar libres y expeditas las porciones de terreno si previamente no se les indemniza por las mismas, además de abonarles los daños y perjuicios derivados por el cierre del negocio.

La parte codemandada, Sres. Julián y Margarita, también se opusieron a la demanda, negando el aprovechamiento y el uso por parte de personas que no fueran ellos mismos. Señalan que llevan poseyendo, usando y disfrutando la finca de manera pública, pacífica y continuada desde que la adquirieron por compraventa de fecha 29 de agosto de 1983 a su anterior propietaria, que, a su vez, la adquirió por herencia de su padre, quien la poseyó de forma pacífica, continuada y con justo título. Indican que su posesión es muy anterior a la fecha de calificación del monte en mano común, de 13 de enero de 1987, destruyéndose de este modo la presunción *iuris tantum* de la calificación realizada por el jurado de Montes de Pontevedra. Alegan la prescripción adquisitiva al haber estado poseyendo la misma durante más de treinta años. También niegan la concurrencia de los requisitos necesarios para que la acción ejercitada prospere. En concreto, señalan la falta de identidad entre lo reclamado y lo descrito en los diferentes documentos históricos aportados. Finalmente, de forma subsidiaria, para el caso de que prospere la acción reivindicatoria, alegan que siendo poseedores de buena fe, deben ser indemnizados en la cantidad de 16.196,35 euros por las siembras, plantaciones y elementos de construcción existentes en la propiedad.

La sentencia de primera instancia estimó parcialmente la demanda. En concreto, dicha resolución considera probado que las parcelas litigiosas pertenecen a la Comunidad de Montes Vecinales en Mano Común de Pontellas, así como que los demandados han poseído las porciones de terreno de buena fe visto el tiempo transcurrido y en el que se les ha permitido usar las fincas como si fueran suyas, sin oposición expresa, realizando plantaciones y construcciones de cierta envergadura. A continuación se procede a examinar los gastos necesarios y útiles que han de ser abonados. Respecto de Godoy y Maceira S.L., señala que existe un informe pericial que valora la nave y edificaciones existentes en la parcela en la cantidad de 1.681.377 euros como coste de reposición bruto y de 1.485.069 euros como coste de reposición neto. La perito judicial, atendida la depreciación de las edificaciones y construcciones y los condicionantes de la situación urbanística existente, cifra el valor en la cantidad de 657.271,12 euros. A la vista de ambos dictámenes y teniendo en cuenta que la nave de Godoy y Maceira carece de licencia, no puede ser indemnizable en concepto de gasto necesario pues únicamente consta que tiene una licencia de apertura y funcionamiento de año 1996 pero no respecto a las posteriores ampliaciones, por lo que la superficie de la edificación que ha de tenerse en cuenta a los efectos que aquí interesan es de 318,80 metros cuadrados. No puede entenderse que lo construido sin licencia, en espacio protegido de la Red Natura, ya no solo careciendo de licencia sino siendo ilegalizable pueda considerarse gasto necesario, debiendo ser dicho terreno reintegrado a la demandante que hará suyo lo construido, abonando la previa indemnización respecto de las construcciones legales que se fijará en ejecución de sentencia. En cuanto a la obra civil, las construcciones auxiliares sobre la parcela y las redes generales de las instalaciones son partidas indemnizables por ser considerados gastos necesarios, cuya valoración se realizará en ejecución de sentencia. Respecto a los gastos de cierre de la empresa y costes de traslado se rechazan por considerar que no son gastos necesarios los hipotéticos gastos de futuro que a día de hoy no se han generado. En cuanto a las plantaciones existentes en la parcela de Godoy y Maceira se cifran en la cantidad de 33.614,60 euros. En cuanto a las plantaciones de la finca de los Sres, Julián y Margarita, se estiman en la cantidad de 16.196,35 euros.

Contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandada, Godoy y Maceira, S.L., dictándose sentencia de segunda instancia por la Audiencia Provincial de Pontevedra, Sección Tercera, de fecha 2 de noviembre de 2017, la cual estima parcialmente el recurso de apelación interpuesto, revocando la sentencia de primera instancia en el sentido de que la indemnización a favor de la mercantil debe extenderse a los elementos constructivos realizados conforme al proyecto de enero de 2000, hasta 980 metros cuadrados, más las instalaciones auxiliares, marquesinas, obra civil y redes generales realizadas dentro de esta ampliación antes del año 2004. En esencia, dicha resolución considera que no son indemnizables aquellas obras no solo ilegales sino también ilegalizables, más, atendida la doctrina establecida por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo, si serán indemnizables las obras que siendo ilegales son legalizables, teniendo cabida dentro de la misma a los elementos constructivos realizados conforme al proyecto de enero de 2000, hasta 980 metros cuadrados, más las instalaciones auxiliares, marquesinas, obra civil y redes generales realizadas dentro de esta ampliación antes del año 2004, momento en que la Red Natura 2004 determinó la ilegalidad sin posibilidad de legalización de lo ampliado después de tal fecha.

Recorre en casación la parte demandante, la Comunidad de Montes Vecinales en Mano Común de Pontellas y también la parte codemandada, Godoy y Maceira S.L..

Dicho procedimiento fue tramitado en atención a una cuantía inferior a los 600.000 euros por lo que su acceso a la casación habrá de hacerse a través del ordinal 3.º del art. 477.2 LEC.



El escrito de interposición del recurso de casación interpuesto por la Comunidad de Montes Vecinales en Mano Común de Pontellas se articula en tres motivos.

En el motivo primero, tras citar como infringido el artículo 453 del Código Civil, se alega la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, a cuyo fin cita como opuesta a la recurrida la sentencia de pleno de esta Sala de fecha 10 de septiembre de 2012 y la sentencia de fecha 14 de noviembre de 2013 y, conforme a las cuales, debe valorarse como esencial la falta de obtención de licencia de primera ocupación en aquellos casos en que las circunstancias concurrentes conduzcan a estimar que su concesión no va a ser posible en un plazo razonable por ser presumible contravención de la legislación y/o planificación urbanística, ya que en ese caso se estaría haciendo imposible o poniendo en riesgo la efectiva incorporación del inmueble al patrimonio del adquirente.

Argumenta la parte recurrente que Godoy y Maceira S.L. únicamente debería tener derecho a la indemnización en concepto de gasto necesario respecto de las obras construidas con amparo en una licencia. Las obras que carecieron de licencia en su momento no van a poder ser objeto de legalización pues ya con anterioridad a la Red Natura 2004 el suelo estaba calificado como suelo rústico sin posibilidad de realizar construcciones con fines industriales, no pudiendo por ello ser indemnizadas al no tener la configuración de gasto necesario pues la falta de licencia impide la efectiva incorporación de dichas obras al patrimonio de la entidad demandada.

El motivo segundo y tercero se inadmitieron.

El escrito de interposición del recurso de casación interpuesto por Godoy y Maceira S.L., se articula en un único motivo en el que, tras citar como preceptos legales infringidos los artículos 453 y 361 del Código Civil, se alega la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo. A tal fin cita como opuestas a la recurrida las sentencias de esta Sala de fechas 20 de marzo de 2003 y 26 de abril de 2014.

Argumenta la parte recurrente que las obras realizadas en la finca tienen la condición de gastos útiles no pudiendo estarse para la valoración de la utilidad a criterios propiamente administrativos, suponiendo las construcciones realizadas una mejora en el bien y por tanto una mayor utilidad que, en todo caso, ha de ser indemnizada, todo ello sin perjuicio de su situación urbanística.

Recurso de casación de la Comunidad de Montes Vecinales en Mano Común de Pontellas.

SEGUNDO.- *Motivo primero, único admitido.*

Por oposición a la jurisprudencia (art. 477.3 de la LEC) de la Sala Primera del Tribunal Supremo en relación con la sentencia de pleno 537/2012, de 10 de septiembre, y la 721/2013, de 14 de noviembre, al producirse la infracción del art. 453 del Código Civil "los gastos necesarios se abonan a todo poseedor", el cual resulta vulnerado por cuanto se hace una interpretación incorrecta del mismo, al considerar el tribunal de apelación en la sentencia recurrida que las obras llevadas a cabo sin licencia (ilegales e ilegalizables) se incluirían dentro del concepto de gastos necesarios del art. 453 CC. La realización de edificaciones y ampliaciones sin licencia implica que sea imposible su incorporación al patrimonio de la adversa, considerándose por lo tanto no existentes en el patrimonio de la entidad Godoy Maceira S.L., a los efectos de que no deben ser abonados a la misma por mi mandante los gastos necesarios derivados de dichas obras a los que hace referencia el art. 453 CC.

Se desestima el motivo.

El recurrente entiende que al no haber solicitado los demandados licencia para la ampliación de la construcción inicial, estaríamos ante obras ilegales que no pueden entrar en el concepto de gastos necesarios, sino gastos de mero recreo y que como tal no son indemnizables. Invoca sentencia 537/2012, de 10 de septiembre.

Es un hecho no controvertido la estimación de la reivindicación a favor de la actora. Igualmente no se discute la posesión de buena fe por parte de los demandados que detentaron los terrenos durante largo tiempo, a la vista, ciencia y paciencia de sus vecinos, hasta el punto de que efectuaron construcciones con una extensión total de 2443,56 metros cuadrados. También se acepta que la construcción de 318,80 metros cuadrados se efectuó con la correspondiente licencia, mientras que el resto carecían de licencia.

De lo actuado se deduce que la única obra con licencia administrativa de apertura es la efectuada en 1996, mientras que las efectuadas en 2000 y 2005 carecen de licencia.

Pese a ello, en la sentencia de apelación se entiende que al ocupar la actora el monte reivindicado, habrá de indemnizar también las obras efectuadas que pudiesen haber sido legalizables (año 2000) al momento de su construcción. Por otro lado, rechaza la indemnización de las obras efectuadas en 2005, dado que la Red Natura protegía los terrenos litigiosos desde 2004.

TERCERO.- *Decisión de la sala. Gastos útiles.*



En la sentencia recurrida, tras apreciar lo declarado por el perito, se entiende como hecho probado que había parte de las obras que eran legalizables al momento de su ejecución y que por lo tanto debían ser indemnizadas, en cuanto fueron efectuadas por poseedor de buena fe y reportaban utilidad a los comuneros demandantes.

Este extremo es discutido en vía de casación, pero debió ser impugnado en base al recurso extraordinario por infracción de normas procesales (art. 469.1.4.º de la LEC), por lo que al quedar incólumes los hechos probados, debemos entender que había obras que eran legalizables en el momento de su ejecución, lo que acarrea que deban considerarse gastos útiles (art. 453 del C. Civil), en cuanto las construcciones legalizables que por su gran entidad reportarán, sin duda, beneficios a la comunidad demandante.

Recurso de casación de Godoy Maceira S.L.

CUARTO.- *Motivo único.*

Infracción del art. 453 del Código Civil en relación con el art. 361 del mismo cuerpo legal y doctrina jurisprudencial que lo desarrolla.

No procede aceptar la inadmisibilidad invocada, dado que el recurso se plantea con la debida concisión y claridad, por lo que la parte recurrida puede conocer con transparencia las razones invocadas por la parte recurrente.

Se alega que se han de indemnizar la totalidad de las obras ejecutadas al ser útiles. Invoca la sentencia 251/2003, de 20 de marzo.

QUINTO.- *Decisión de la sala.*

Se desestima el motivo.

La sentencia invocada por este recurrente no es ajustable al presente litigio, en tanto que se trataba de obras no declaradas ilegalizables.

Por el contrario, en este procedimiento, hay algunas obras que se consideran como hecho probado que son ilegalizables.

El recurrente entiende que se han de considerar gastos útiles a los demandantes todas las obras efectuadas, las autorizadas, las legalizables y las ilegalizables.

Esta sala, ha de desestimar el recurso y confirmar la sentencia recurrida en cuanto que las obras que no son susceptibles de legalización, no puede entenderse que formen parte del patrimonio del demandado y, por tanto, nula utilidad pueden representar para los demandantes (art. 453 del C. Civil) (sentencias 537/2012, de 10 de septiembre, y 721/2013, de 14 de noviembre).

SEXTO.- *Costas y depósito.*

Desestimados los recursos de casación interpuestos por cada recurrente, procede la imposición de costas a cada uno de ellos respecto a su propio recurso (art. 398 LEC de 2000).

Procede la pérdida del depósito constituido para cada recurso.

FALLO

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

1.º- Desestimar el recurso de casación interpuesto por la Comunidad de Montes Vecinales en Mano Común de Pontellas y desestimar el recurso de casación interpuesto por la mercantil Godoy Maceira S.A., ambos recursos contra sentencia de fecha 2 de noviembre de 2017 de la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Pontevedra (apelación 182/2017).

2.º- Confirmar la sentencia recurrida en todos sus términos.

3.º- Procede imposición en las costas del recurso de casación interpuesto por la Comunidad de Montes Vecinales en Mano Común de Pontellas al propio recurrente y la imposición de costas del recurso de casación de la mercantil Godoy Maceira S.A. al propio recurrente.

Procede la pérdida del depósito constituido para ambos recursos.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.