



Roj: **STS 1200/2023 - ECLI:ES:TS:2023:1200**

Id Cendoj: **28079110012023100394**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **28/03/2023**

Nº de Recurso: **1992/2019**

Nº de Resolución: **419/2023**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP C 113/2019,**  
**STS 1200/2023**

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

#### Sentencia núm. 419/2023

Fecha de sentencia: 28/03/2023

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 1992/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 21/03/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. **José Luis Seoane Spiegelberg**

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE A CORUÑA, SECCIÓN 3.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN núm.: 1992/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. **José Luis Seoane Spiegelberg**

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

#### Sentencia núm. 419/2023

Excma. Sra. y Excmos. Sres.

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. **José Luis Seoane Spiegelberg**

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 28 de marzo de 2023.



Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D.<sup>a</sup> Berta , representada por la procuradora D.<sup>a</sup> Ana Belén Seco Lamas, bajo la dirección letrada de D.<sup>a</sup> Sofía Genoveva Frieiro López, contra la sentencia n.º 55/2019, dictada por la Sección 3.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de A Coruña, en el recurso de apelación n.º 422/208, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 1141/2017, del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Ferrol. Ha sido parte recurrida D. Juan Alberto , representado por la procuradora D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> del Carmen Vidal Castiñeira y bajo la dirección letrada de D. Antonio Sánchez Díaz.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **José Luis Seoane Spiegelberg**.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- La procuradora D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> del Carmen Vidal Castiñeira, en nombre y representación de D. Juan Alberto , interpuso demanda de juicio ordinario contra D.<sup>a</sup> Berta , D.<sup>a</sup> Custodia , D. Alejandro y D.<sup>a</sup> Francisca , en la que solicitaba se dictara sentencia:

"[...] por la que estimando la demanda:

"1.- Que el demandante es propietario de la finca descrita en el Hecho Primero de la demanda, referencia catastral NUM000 , polígono NUM001 , parcela NUM002 , se condene al reintegro del bien, reponiendo la finca a su propio ser y estado anterior, absteniéndose en lo sucesivo a realizar cualquier acto de perturbación o despojo de su derecho de propiedad y posesión sobre dicha finca.

"2.- Que se declare la nulidad o ineficacia para transmitir la propiedad de la referida finca tanto la escritura pública de compraventa de 27 de agosto de 2001, como de la escritura de aportación a la sociedad de gananciales de la misma fecha, ambas autorizadas por el notario de San Sadurniño D. Rafael González Gonzalo, números 568 y 569 de protocolo, así como cuantas de esta traigan causa, procediéndose a la cancelación de los asientos registrales que del mismo se hayan podido generar, en concreto de la finca registral NUM003 del Registro de la Propiedad de Narón.

"3.- Subsidiariamente, y para el supuesto de que no estimase los pedimentos anteriores, o bien por el devenir de los hechos la finca resultara irrevindicable, se condene a los demandados, a abonar conjuntamente a mi mandante su equivalente económico, en la cantidad de 12.000 euros, más los intereses legales desde la presentación de la demanda.

"Y todo ello con expresa condena en costas a los demandados".

2.- La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Ferrol y se registró con el n.º 1141/2017. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- El procurador D. Juan F. Garmendia Díaz, en representación de D. Alejandro , D.<sup>a</sup> Francisca y D.<sup>a</sup> Custodia , contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

"[...] se sirva dictar en su día sentencia por la que:

"a) Se desestimen en su totalidad, respecto a mis mandantes, los pedimentos de la demanda, se proceda a dictar sentencia absolutoria en la instancia por carecer el actor de derecho para interponer la acción reivindicatoria por prescripción y falta de legitimación activa y pasiva.

"b) Subsidiariamente, para el caso de que nos e aprecie la prescripción de la acción y demás excepciones procesales, se aprecie la falta de los requisitos para interponer la acción, principalmente la falta de identificación e identidad de forma inequívoca del predio, y la no posesión de mis mandantes sobre el mismo, desestimando por ello íntegramente dicha demanda en cuanto a doña Custodia , don Alejandro y doña Francisca , al carecer de todo fundamento, condenando, en todo caso, al actor al pago de las costas procesales, y todo ello con los debidos y procedentes efectos".

La procuradora D.<sup>a</sup> Ana Belén Seco Lamas, en representación de D.<sup>a</sup> Berta , también contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

"[...] dictar sentencia en su día por la que se desestime íntegramente la demanda formulada por la representación procesal de D. Juan Alberto , absolviéndose a mi representada de los pedimentos contenidos en la misma, con imposición de costas a la parte actora, interesándose la estimación de los pedimentos contenidos en la demanda reconvencional".

Y formuló demanda reconvencional, en la que suplicaba al juzgado:

"[...] se dicte en su día sentencia que contenga los siguientes pronunciamientos:



"1º Se decreta acreditado el dominio de mi representada sobre la finca descrita en la Escritura Notarial de Compraventa efectuada por ésta en virtud del título que ostenta, inscrito en el Registro de la Propiedad, decretándose que dicho título es de mejor derecho que el que ostenta el demandante reconvenido.

"2º Para el supuesto de no ser considerado válido dicho título traslativo del dominio de la expresada finca a favor de mi representada, se determine en sentencia que ésta ostenta la titularidad dominical de dicha finca, por concurrir los requisitos legales necesarios para la adquisición del dominio a través de la figura de la prescripción adquisitiva o usucapión ordinaria.

"Decretándose dicho pronunciamiento aun en el supuesto de que sea considerado que la finca poseída por mi representada, con buena fe y justo título, tiene la misma identidad que la reivindicada por el demandante reconvenido.

"3º Se proceda, en consecuencia, a la cancelación de los asientos registrales contradictorios con el dominio de mi representada, así como en su caso de la documentación catastral que pueda ser contradictoria con la titularidad catastral de esta, figurando su titularidad dominical inscrita en el Registro de la Propiedad y en el catastro.

"Condenándose a D. Juan Alberto , a estar y pasar por lo decretado, con imposición de costas de la demanda principal y reconvenional a demandante reconvenido".

**4.-** Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Ferrol dictó sentencia de fecha 13 de julio de 2018, con la siguiente parte dispositiva:

"A) Se estima sustancialmente la demanda principal presentada por la Procuradora Sra. Vidal Castiñeira, en representación de don Juan Alberto , contra doña Berta , doña Custodia , don Alejandro y doña Francisca , con los siguientes pronunciamientos:

"-Se declara que don Juan Alberto es el propietario de la finca NUM004 del Registro de la Propiedad de Narón con referencia catastral NUM000 , polígono NUM001 , parcela NUM002 .

"-Se condena a doña Berta a reintegrar la finca al demandante, absteniéndose en lo sucesivo a realizar cualquier acto de perturbación o despojo de su derecho de propiedad y posesión sobre dicha finca.

"-Se declara la nulidad para transmitir la propiedad de la referida finca de la escritura pública de compraventa otorgada el día 27/08/2001 ante el Notario de San Sadurniño don Rafael González Gozalo con el número 568 de protocolo y de la escritura de aportación a la sociedad de gananciales otorgada el mismo día ante el mismo Notario con el número 569 de protocolo, así como cuantas de éstas traigan causa, procediéndose a la cancelación de los asientos registrales que del mismo se hayan podido generar, en concreto de la finca registral NUM003 del Registro de la Propiedad de Narón.

"-Se condena a los demandados al pago de las costas.

"B) Se desestima la demanda reconvenional presentada por la Procuradora Sra. Seco Lamas, en representación de doña Berta , contra don Juan Alberto , con imposición a doña Berta de las costas causadas".

#### **SEGUNDO.-** *Tramitación en segunda instancia*

**1.-** La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D.<sup>a</sup> Berta , y por la representación de D.<sup>a</sup> Custodia , D. Alejandro y D.<sup>a</sup> Francisca .

**2.-** La resolución de estos recursos correspondió a la sección 3.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de A Coruña, que lo tramitó con el número de rollo 422/2018, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 8 de febrero de 2019, cuya parte dispositiva dispone:

"1º.- Desestimar el recurso de apelación interpuesto en nombre de la demandada reconviniendo doña Berta , contra la sentencia dictada el 13 de julio de 2018 por la Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Ferrol, en los autos del procedimiento ordinario seguidos con el número 1141-2017, y en el que es demandante reconvenido don Juan Alberto , y codemandados doña Custodia , don Alejandro y doña Francisca .

"2º.- Desestimar el recurso de apelación deducido en nombre de los codemandados doña Custodia , don Alejandro y doña Francisca contra la mencionada resolución.

"3º.- Confirmar la sentencia apelada.

"4º.- Imponer a la apelante doña Berta las costas devengadas por su recurso de apelación. Imponer a los apelantes doña Custodia , don Alejandro y doña Francisca las costas ocasionadas por su recurso de apelación".

### **TERCERO .- Interposición y tramitación del recurso de casación**

1.- La procuradora D.ª Ana Belén Seco Lamas, en representación de D.ª Berta , interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

"Motivo primero de casación.-

"Al amparo del artículo 477. 1, se denuncia la infracción por aplicación indebida del artículo 1944 del Código Civil.

"Motivo segundo de casación.-

"Se denuncia la infracción por aplicación indebida del artículo 1945 del Código Civil.

"Motivo tercero de casación.-

"Infracción por aplicación indebida del artículo 1946 del Código Civil en su apartado 3º.

"Motivo cuarto de casación.-

"Al amparo del artículo 477.2.3º de la LEC.

"Al presentar interés casacional, por oponerse la sentencia recurrida a doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, contenida, en concreto, en las sentencias:

" STS, Sala Primera, de 18 de marzo de 2008, Sentencia Nº 214/2008, número de Recurso 221/2001;

" STS, Sala Primera, de 15 de octubre de 2009, número 669/2009, recurso 1143/2005;

" STS, Sala Primera, de 10 de julio de 1987".

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 19 de mayo de 2021, cuya parte dispositiva es como sigue:

"1º.- Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.ª Berta , contra la sentencia de fecha 8 de febrero de 2019, dictada por la Audiencia Provincial de A Coruña (Sección 3.ª), en el rollo de apelación n.º 422/2018, dimanante de juicio ordinario n.º 1141/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Ferrol.

"2º.- De conformidad con el art. 485 LEC la parte o partes recurridas podrán formalizar su oposición al recurso formulado, por escrito, en el plazo de veinte días desde la notificación de este auto. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

"Contra la presente resolución no cabe recurso alguno".

3.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.- Por providencia de 7 de febrero se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 21 de marzo de 2023, fecha en que ha tenido lugar.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **PRIMERO.- Antecedentes relevantes**

A los efectos decisorios del presente litigio partimos de los siguientes antecedentes relevantes, que resultan de los hechos probados de la sentencia del tribunal provincial.

#### **1.- La titulación de las partes litigantes y los actos llevados a cabo en el ejercicio y defensa de los derechos dominicales sobre la finca litigiosa**

Del examen de los títulos aportados al proceso resulta la siguiente cadena de actos jurídicos en los que las partes litigantes fundan su derecho dominical sobre la finca cuya propiedad discuten. A tales efectos, comenzaremos por analizar los títulos presentados por la parte demandante y, posteriormente, haremos lo



propio con respecto a los esgrimidos por la demandada. Por último, relataremos los sucesos acaecidos con trascendencia jurídica anteriores a la presentación de la demanda civil, que incluso dieron lugar a la apertura de un proceso criminal que finalizó por sentencia dictada por la Audiencia Provincial de A Coruña.

1º.- El 16 de septiembre de 1977, se otorgó escritura pública de compraventa por la que doña Rebeca vendió a don Carmelo y a don Cecilio (cuñados entre sí, al estar casados con dos hermanas), que adquirieron, en proindivisión y por iguales partes, entre otras, una finca, en el Ayuntamiento de Narón, en la parroquia que entonces se denominaba San Martín de Jubia, con la siguiente descripción:

"Terreno dedicado a monte al sitio que llaman 'Fraga Vella', en el mismo Ayuntamiento y parroquia que las anteriores. Tiene una extensión superficial de quince áreas y veintisiete centiáreas. Linda: Norte, Edmundo y otros; Sur, camino; Este, Eloy y Oeste, Ernesto".

Se afirma que pertenecía a doña Rebeca por habersele adjudicado en cuaderno particional de los bienes de sus difuntos padres, que se dice datado a 6 de marzo de 1953.

Esta finca no estaba inscrita en el Registro de la Propiedad, y tiene la referencia catastral NUM000.

Fallecido el adquirente don Cecilio, la mitad en proindiviso de la referida finca pasó a pertenecer, bien por liquidación de gananciales, bien por vía hereditaria, a su viuda doña Blanca, y al hijo de ambos, don Juan Alberto.

A medio de escritura pública de disolución de la mencionada comunidad de bienes, otorgada el 12 de marzo de 1999, la totalidad de esta finca fue adjudicada, en pleno dominio, a doña Blanca y a su hijo don Juan Alberto.

Comunicada la adjudicación a la Gerencia Territorial del Catastro, desde el año 2001 hasta el año 2016, la finca apareció catastrada a nombre de doña Blanca, que abonó el correspondiente Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

2º.- El 3 de febrero de 2000 don Leonardo, casado con doña Custodia, otorgó una escritura pública en la que manifestó ser propietario con carácter ganancial de las siguientes fincas, que situó en el término municipal de Narón, y, también, en la parroquia de San Martín de Jubia:

"(a) Monte, donde denominan Redondo, de la cabida de ocho áreas y ochenta y siete centiáreas, o sea, un ferrado y setenta y cinco céntimos de otro. Linda: Norte, Higinio; Sur, herederos de Julia Grandal; Este, Bernardo Díaz; y Oeste, José Picos".

Esta finca ya estaba inscrita en el Registro de la Propiedad, al tomo NUM005, libro NUM006, folio NUM007, finca número NUM008, a nombre de don Leonardo, con carácter presuntivamente ganancial, desde el día 24 de agosto de 1998, por compra a don Jorge. Pero omitió que, según nota marginal de 29 de junio de 1999, esta finca había sido agrupada con otras, pasando a constituir la finca registral número NUM009.

"(b) Monte, en donde llaman Ferreira de Arriba, en el lugar de Ansede, de la cabida de siete áreas y sesenta y tres centiáreas, o sea, un ferrado y cuarenta y un céntimos. Linda: Norte, Mariano; Sur, herederos de don Martín; Este, Martina; y Oeste, Nicolás".

También estaba inscrita a nombre de don Leonardo, como presuntivamente ganancial, al tomo NUM010, libro NUM006, folio NUM011, finca número NUM012, desde el 24 de agosto de 1998, por compra a don Jorge. También omitió que, según la nota marginal de fecha 29 de junio de 1999, había sido agrupada, junto con la anterior y otras, para formar la finca registral NUM009.

"(c) Monte, al sitio que denominan Acibreiro, de la cabida de siete áreas y sesenta y cuatro centiáreas. Linda: Norte, Sebastián; Sur y Este, Sixto; y Oeste, Teodulfo".

También estaba inscrita a nombre de don Leonardo, con presunción de ganancialidad, por el mismo título de compra a don Jorge, desde el 24 de agosto de 1998, al tomo NUM013, libro NUM014, folio NUM015, finca número NUM016. Pero silenció que, según nota marginal de 25 de febrero de 1998, esta finca había sido agrupada con otras, pasando a formar parte de la finca NUM017.

"Y (d) Labradío en Cornido, de la cabida de un ferrado sesenta céntimos, igual a ocho áreas once centiáreas. Linda, Norte, Carlos Alberto; Sur, Rebeca; Este, Carlos Francisco; y Oeste, Jesús Luis".

Figuraba inscrita, a nombre de don Leonardo, al tomo NUM018, libro NUM019, folio NUM020, finca número NUM021, desde el 31 de julio de 1969.

Esta finca, junto con otras nueve, fueron vendidas por los cónyuges don Leonardo y doña Custodia, por escritura pública de compraventa con pacto de retro, otorgada el 11 de mayo de 1968, a su cuñado don Amadeo





, casado con doña Claudia , manifestando los transmitentes pertenecerles "por justos y legítimos títulos", no estando inscritas en el Registro de la Propiedad, por el precio de mil pesetas.

Don Leonardo hizo uso del pacto de retroventa, y de esta forma adquirió a medio de escritura pública del vendedor, que también tenía su título en escritura pública, por lo que, conforme a lo previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, pudo inmatricular las fincas, inscribiendo el dominio sobre las diez fincas.

Lo que omitió don Leonardo fue que, según nota marginal de 24 de enero de 2000, esta finca había pasado a formar parte, por agrupación, de la finca número NUM022 .

Es decir, las cuatro fincas ya habían sido agrupadas anteriormente a otras, pese a lo cual se vuelven a agrupar en escritura pública, "por ser colindantes entre sí", describiendo la resultante en la siguiente forma:

"Ayuntamiento de Narón, parroquia de San Martín de Jubia, hoy Nuestra Señora de los Desamparados. Terreno dedicado a labradío y monte, al sitio de Redondo, Ferreira de Arriba, Acibreiro y Cornido, de la cabida de treinta y dos áreas y veinticinco centiáreas. Linda, Norte, Ernesto ; Sur, pista que va a la Pozeta; Este, Constantino y Ernesto ; y Oeste, Irene y Leocadia ".

Esta escritura no se presentó para su inmatriculación en el Registro de la Propiedad, pues se habría detectado inmediatamente que las fincas que se agrupaban ya lo estaban, a su vez, con otras distintas.

3º.- El 27 de agosto de 2001, se otorgó escritura pública de compraventa en la que comparecen como vendedores, por una parte, don Leonardo y su esposa doña Custodia y, de la otra, los cónyuges don Florentino y doña Berta , casados en régimen de gananciales, exponiendo que aquellos son dueños "por justos y legítimos títulos" de una finca no inscrita y sin referencia catastral que describen:

"Municipio de Narón.- Parroquia de Piñeiros.- Terreno dedicado a labradío y monte al sitio de 'O Cornido', en el lugar das Agras, de una extensión superficial de treinta y dos áreas. Linda: Norte, Ernesto ; Sur, pista que separa de los herederos de Heraclio ; Este, Constantino y Ernesto ; Oeste, Leocadia y Irene ".

Y la venden a doña Berta , que la compra con dinero privativo, por confesión de su cónyuge, por el precio de dos millones de pesetas abonadas con un cheque.

Acto seguido, doña Berta y don Florentino otorgan otra escritura (número siguiente de protocolo), de aportación de la finca a la sociedad ganancial.

Es decir, cambiando de parroquia y lugar, y matizando el lindero sur, don Leonardo y su esposa venden la finca que habían agrupado en la escritura de 3 de febrero de 2000, pero silenciando dicha escritura ("por justos y legítimos títulos"), en lo que parece ser una clara maniobra para evitar que por antecedentes pudiera descubrirse cuando se presentase en el Registro el problema de la doble agrupación.

La finca así descrita se inmatriculó en el Registro de la Propiedad, por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, a nombre de don Florentino y doña Berta , el 19 de diciembre de 2001, al tomo NUM023 , libro NUM024 , folio NUM025 , finca NUM003 .

4º.- Doña Berta y su esposo don Florentino , que habían adquirido de don Leonardo y doña Custodia , las parcelas que se identifican con las número NUM002 , NUM026 y NUM027 del polígono NUM001 del Catastro, solicitaron permiso de corta de arbolado, que les fue concedido el 24 de enero de 2002, procediendo a la tala de los eucaliptos plantados en las fincas.

El 29 de noviembre de 2002 solicitaron licencia municipal para cerrar la finca NUM002 , que les fue concedida el 13 de diciembre de 2002, con la obligación de dejar un retranqueo mínimo de cuatro metros al eje del camino o pista de carácter público, procediendo a ejecutar un cierre de muro, en el que hay una puerta metálica de entrada desde el camino; por los linderos este y oeste está cerrada con malla sobre zapata de hormigón; y, en su viento norte, con malla metálica.

5º.- Don Juan Alberto cuando se enteró que habían talado los árboles de la parcela NUM002 , inmatriculó la finca en el Registro de la Propiedad de Narón, al tomo NUM028 , libro NUM029 , folio NUM030 , finca número NUM004 , a nombre de su madre doña Blanca y al suyo propio, por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, asiento que se realizó el 24 de junio de 2002.

Al mismo tiempo, presentó una denuncia que dio lugar a las diligencias previas 471/2002 del antiguo Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 6 de Ferrol (actual Juzgado de Instrucción número 2), incoadas el 10 de abril de 2002. La imputación por delito de estafa se dirigió contra los vendedores don Leonardo y su esposa doña Custodia , así como contra los compradores doña Berta y su cónyuge don Florentino .



6º.- El 27 de abril de 2006, doña Berta presentó dos solicitudes ante la Gerencia Territorial del Catastro para modificar la titularidad, delimitación y superficie de la parcela NUM002. Ante la oposición de la titular catastral, doña Blanca, fue desestimada por resolución de la Gerencia de 14 de junio de 2006.

7º.- El 2 de abril de 2007, se dictó auto en las diligencias penales declarando extinguida la responsabilidad penal del imputado don Leonardo, al haber fallecido el 23 de septiembre de 2006.

El Juzgado de lo Penal número 1 de Ferrol dictó sentencia el día 7 julio de 2010, en el juicio oral n.º 157/2008, en la que, entre otros hechos probados, se establece que don Leonardo otorgó el 3 de febrero de 2000 "una agrupación ficticia de fincas que no eran colindantes y que están situadas en distintos lugares a unas distancias de 1.500, 5.000, 5.400 y 6.000 metros, así como agrupadas a su vez a otras fincas distintas en virtud de títulos distintos"; que don Leonardo y doña Custodia vendieron a doña Berta la finca agrupada, pero lo que se estaba describiendo y enseñando era la finca NUM002, propiedad de doña Blanca y don Juan Alberto.

En realidad, lo enseñado y que los compradores creían adquirir, eran las fincas NUM002, NUM026 y NUM027.

No obstante, se absolvió a la acusada doña Custodia, porque llevaba varios años separada de don Leonardo, no constando que hubiese tenido participación en las negociaciones previas, limitándose a acudir a la Notaría a firmar la escritura de compraventa. Y se absolvió a doña Berta y a su esposo don Florentino, porque no se consideró probado que se hubiesen concertado para el fraude, habiendo abonado el precio pactado, por lo que también eran perjudicados.

La resolución absolutoria fue confirmada por la Audiencia Provincial a medio de sentencia dictada el 11 de marzo de 2011.

En el proceso penal referido, además, de la acción penal, por la acusación particular de don Juan Alberto se ejercitó la acción civil, solicitando la nulidad de la escritura de agrupación de fincas de 3 de febrero de 2000, y de las escrituras de compraventa y de aportación a gananciales de 27 de agosto de 2001.

8º.- El 22 de agosto de 2015, se produjo el óbito del comprador don Florentino, sin haber otorgado disposición testamentaria.

El 23 de diciembre de 2015, doña Berta y sus hijas otorgaron escritura pública protocolizando las operaciones particionales de liquidación de la sociedad de gananciales y del caudal relicto del referido causante con adjudicación de la finca litigiosa a doña Berta.

Se inscribió en el Registro de la Propiedad el dominio a nombre de doña Berta, haciendo constar, expresamente, que se identifica con la referencia catastral de la finca NUM002, además con las fincas NUM026 y NUM027.

Presentada la escritura de protocolización, de forma telemática, desde la notaría, la Gerencia Territorial de Catastro autorizó automáticamente el cambio de titularidad por resolución de 1 de marzo de 2016. Desde el año 2017, está abonando el Impuesto sobre Bienes Inmuebles doña Berta.

9º.- El 4 de septiembre de 2015, falleció doña Blanca, rigiéndose su sucesión por testamento abierto, en el que instituye, como único y universal heredero, a su hijo don Juan Alberto.

El 27 de abril de 2016 don Juan Alberto otorgó escritura pública de aceptación parcial de la herencia de su difunta madre, pasando a describir la finca:

"Municipio de Narón.- En la parroquia de San Martín de Jubia, hoy según manifiesta el compareciente Parroquia de los Desamparados, monte en 'Fraga Vella', hoy según manifiesta el compareciente monte en el lugar Las Agras, conocido por Fraga Vella, de quince áreas y veintisiete centiáreas. Linda: Norte, Edmundo y otros; hoy Norte, Irene, Leonardo, Bernardino, desconocido y Casimiro; Sur, camino; Este, Eloy; y Oeste, Ernesto, hoy Oeste, Leocadia".

Se inscribió el título traslativo en el Registro de la Propiedad, por lo que se publicita el pleno dominio a favor de don Juan Alberto, de la totalidad de la finca registral NUM004, con carácter privativo.

10º.- El 30 enero de 2017, don Juan Alberto presentó ante la Gerencia Territorial del Catastro la solicitud de cambio de titularidad catastral (de su madre a él, se supone que ignoraba que estaba ya a nombre de doña Berta), petición que todavía no ha sido resuelta.

## II.- El proceso en primera instancia

El 22 de diciembre de 2017, don Juan Alberto dedujo demanda, en procedimiento ordinario por razón de la cuantía, contra doña Berta, doña Custodia, don Alejandro y doña Francisca, ejercitando una acción reivindicatoria de la finca NUM004 del Registro de la Propiedad de Narón, con referencia catastral NUM031



, parcela NUM002 del polígono NUM001, que se declarase la ineficacia para transmitir la propiedad de la compraventa otorgada en escritura pública de 27 de agosto de 2001, así como la posterior de aportación de dicha finca a la sociedad de gananciales de los compradores, instrumentalizada en escritura pública de la misma fecha número siguiente del protocolo notarial, con cancelación de los asientos registrales de la finca NUM003 del Registro de la Propiedad de Narón.

El conocimiento de la demanda correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 2 de Ferrol, que la tramitó por el cauce del juicio ordinario 1141/2017.

Los demandados doña Custodia, don Alejandro y doña Francisca se opusieron a la demanda, sosteniendo que doña Custodia no había tenido intervención en los hechos, pues todas las operaciones las había llevado a cabo su difunto esposo don Leonardo, del que estaba separada desde hacía tiempo. Alegó que se había limitado a acudir a la notaría para firmar una compraventa que entiende correcta. Sus hijos, demandados como herederos de su padre, también desconocían estos hechos.

Alegaron que las propiedades del demandante y la codemandada son distintas, no teniendo relación, por su ubicación, descripción, linderos y cabida. Sostuvieron la prescripción de la acción reivindicatoria, la falta de legitimación activa y pasiva, así como la ausencia de acción con respecto a ellos al no estar en posesión de la finca reivindicada.

Y terminaron suplicando, en consecuencia, la desestimación de la demanda.

La demandada doña Berta se opuso, también, a la pretensión actora instando su desestimación. Alegó la usucapión, la doble inmatriculación, y formuló reconvencción para que se declarase su dominio sobre la finca litigiosa, bien en virtud del contrato traslativo de compraventa, bien por usucapión, con cancelación, en todo caso, de los asientos registrales contradictorios.

Tras la correspondiente tramitación del procedimiento, se dictó sentencia por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Ferrol, que estimó la demanda y desestimó la reconvencción.

En su argumentación, el juzgado fue analizando, una por una, las cuestiones controvertidas. Consideró acreditado el dominio que, sobre la finca litigiosa, le corresponde al demandante Sr. Juan Alberto y, en lo que, ahora nos interesa, concluyó que no se daban los requisitos necesarios para dar por acreditada la prescripción ordinaria, que requiere justo título, buena fe y posesión ininterrumpida por diez años entre presentes por parte de la demandada reconviniente.

A tales efectos, entendió que, si bien la pendencia del proceso penal, al haber finalizado por sentencia absolutoria, no podía interrumpir el tiempo de la posesión por aplicación del art. 1946.3.º CC, y que la posesión se llevó a efecto en concepto de dueño, mediante actos inequívocos de dominio, como la tala de árboles o cercar la finca con licencia municipal; sin embargo, descartó concurriesen los otros requisitos condicionantes de la usucapión ordinaria.

Así, que la posesión fuera pacífica, por la existencia del proceso penal y la oposición a la inscripción de la finca en el catastro, en el año 2006, a nombre de la demandada recurrente, con cita de la STS de 22 de noviembre de 2017.

Además, razonó que la usucapión exige justo título, que habrá de ser verdadero y válido, y, en este caso, el esgrimido por la recurrente procede de un acto ficticio ideado por el causante de la demandada Sr. Leonardo, mediante la agrupación de unas fincas, ya agrupadas a otras, inscritas en el Registro, distantes kilómetros entre sí, y cuya responsabilidad penal no pudo dirimirse a consecuencia de su fallecimiento.

Por último, rechazó la concurrencia de la buena fe.

Partió para ello de la base de que ésta no se define jurídicamente tan solo desde un punto de visto psicológico, sino que ha de ser conjugada, desde una perspectiva objetiva, según un modelo de conducta socialmente aceptado, que requiere actuar con la diligencia exigible para que el supuesto error sobre la titularidad dominical, que se arroga el transmitente, sea disculpable. Ello implica ponderar si el comprador contó con medios racionales y motivos suficientes para conocer o haber podido conocer las irregularidades concurrentes, todo ello con la cita de la oportuna jurisprudencia de esta sala.

En definitiva, se ponderó, por el juzgado, para emitir su juicio negativo sobre la concurrencia de la buena fe, que el vendedor no aportó sus títulos de dominio, lo que fue objeto de la oportuna advertencia por parte del notario, ni tampoco la referencia catastral de las fincas enajenadas. Se hizo constar, igualmente, que los compradores manifestaron su voluntad de prescindir de la información registral. Estos datos hubieran permitido cuestionar la ausencia del dominio sobre las fincas por parte del vendedor, y la falta de coincidencia de los títulos con la realidad física de la finca litigiosa al no coincidir sus linderos, algunos tan inequívocos como un camino. Por





otra parte, la sentencia penal constata ese comportamiento de los compradores, que considera negligente, pero no constitutivo de delito de estafa dada la estructura claramente dolosa del tipo.

### III.- *El proceso en segunda instancia*

Contra dicha resolución los codemandados interpusieron recursos de apelación. Su conocimiento correspondió a la sección tercera de la Audiencia Provincial de A Coruña.

El tribunal provincial fue examinando los distintos motivos de apelación, y confirmó la sentencia recurrida, si bien por razonamientos no totalmente coincidentes.

En síntesis, consideró que el demandante D. Juan Alberto ostenta legítimo título de dominio para reivindicar la finca litigiosa, instrumentalizado en la escritura pública de compraventa de 16 de septiembre de 1977, otorgada por sus causantes.

El tribunal provincial comprobó, igualmente, que la finca se encontraba perfectamente identificada, tanto en sus linderos y cabida, como sobre el terreno, sin que existiese duda alguna que era la reflejada con el número NUM002 del plano del Catastro de Rústica. Para obtener tal conclusión examinó los títulos de las partes, la testifical practicada, y analizó, conforme a las reglas de la sana crítica, los informes periciales aportados al proceso, con exteriorización de los argumentos lógicos en virtud de los cuales otorgó mayor crédito al dictamen del perito de la parte actora sobre el del demandado, informes que analizan además, de forma conjunta, con el resto de la prueba practicada en el proceso como exige el art. 218.2 LEC.

La posesión de la finca por la demandada no era discutida.

La audiencia rechazó la prioridad que se atribuía D.<sup>a</sup> Berta, por la circunstancia de la doble inmatriculación de las fincas y la vigencia del principio registral de la prioridad, al haber accedido antes su título de dominio al registro de la propiedad, con cita de la jurisprudencia de la sala, toda vez que tales supuestos se deben resolver mediante la aplicación de las disposiciones del derecho civil, con exclusión de las normas de la Ley Hipotecaria, ya que la coexistencia de dos asientos registrales, de igual rango y naturaleza, contradictorios e incompatibles, origina la quiebra de los principios rectores del mecanismo tabular, porque la protección a uno de los titulares supondría para el otro el desconocimiento de los mismos principios básicos de publicidad, legitimación y prioridad.

También rechazó que la apelante D.<sup>a</sup> Berta fuera un tercero hipotecario con la protección dimanante del art. 34 de la LH, al tratarse de una simple inmatriculante por la vía del art. 207 de la referida disposición general.

Se aplicó la doctrina jurisprudencial de que la titularidad catastral no justifica el dominio, so pena de atribuir a los órganos administrativos, que gestionan un registro de carácter tributario, funciones exclusivas de la jurisdicción. Es más, entiende fruto de un error administrativo la forma en la que la recurrente consiguió que la finca litigiosa accediera al catastro a su nombre.

La cancelación registral del asiento a favor de la recurrente es consecuencia de la estimación de la acción reivindicatoria contra ella deducida.

Por último, con respecto al recurso de D.<sup>a</sup> Berta, relativo a la prescripción adquisitiva de la finca litigiosa, descartó el tribunal provincial que concurren los requisitos para que pudiera ser apreciada.

No negó la audiencia, en contra del criterio del juzgado, que la apelante contase con buena fe, dado que ésta se presume (art. 430 CC), Concluyó el tribunal provincial que ésta, en el campo de los derechos reales, no es un estado de conducta, como ocurre en las obligaciones y contratos, sino de conocimiento.

Tampoco se estimó que la demandada careciera de justo título, como era la compraventa de 27 de agosto de 2001; pues precisamente la prescripción adquisitiva tiene una finalidad sanadora de los defectos de los que adolece.

Sin embargo, entendió que la posesión de los diez años resultaba interrumpida por la existencia del proceso penal, en el que se ejercitó por el demandante, constituido en acusación particular, la acción de nulidad del título de la apelante D.<sup>a</sup> Berta, así como la imposibilidad de promover un proceso civil, durante la tramitación del proceso criminal, que se dilató durante más de nueve años, al impedirlo el art. 114 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

No tiene sentido -se razonó- que el demandante pierda su finca por la circunstancia de que el principal responsable del ardid ideado, el Sr. Leonardo, falleciera durante la sustanciación del proceso penal, y se declarase, en consecuencia, extinguida su responsabilidad criminal, y que el resto de los implicados fueran al final absueltos. La pendencia del proceso penal impedía, vía artículo 114 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, que se promoviese juicio civil sobre el mismo objeto.



No puede valer que se haya dictado una sentencia absolutoria, sino la causa de ésta. Los hechos probados del juzgado de lo penal acreditan la ficticia creación de un título, mediante la agrupación de unas fincas existentes en distintos lugares, distantes entre sí kilómetros, y que, a su vez, habían sido ya objeto de otras agrupaciones, para justificar la titularidad dominical de la finca NUM002, por el fallecido Sr. Leonardo, al cual nunca le perteneció, y cuya supuesta responsabilidad criminal no fue juzgada por su fallecimiento. Si no hubiera muerto lo más probable es que fuera condenado por su ilícito proceder. Es inadmisibile que el círculo delictivo finalice con la pérdida de la propiedad de su finca por el denunciante.

#### **IV.- El recurso de casación interpuesto**

Contra dicha sentencia se interpuso por la demandada D.<sup>a</sup> Berta recurso de casación.

#### **SEGUNDO.- Recurso de casación**

##### **2.1 Motivos del recurso de casación**

El recurso se interpone, por interés casacional, al amparo del art. 477.2.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC), y se funda en tres concretas infracciones legales, que se consideran cometidas por parte del tribunal provincial, al desestimar la prescripción adquisitiva alegada por la codemandada D.<sup>a</sup> Berta.

En el primero de ellos, se denuncia la infracción por aplicación indebida del artículo 1944 del Código Civil (en adelante CC). El segundo, por aplicación indebida del artículo 1945 del CC. Y el tercero, por aplicación indebida del artículo 1946 del CC, en su apartado 3.º.

##### **2.2 Argumentación del recurso**

En definitiva, se viene sosteniendo que no cabe interrumpir la usucapión por la circunstancia de haberse tramitado previamente un proceso penal, en el que la codemandada D.<sup>a</sup> Berta fue imputada, al haber concluido por sentencia absolutoria.

En apoyo de su tesis, la recurrente cita la siguiente doctrina jurisprudencial:

La sentencia 466/1987, de 10 de julio, señala que:

"Tampoco cabe admitir una interrupción válida de la posesión a título de dueño, por la existencia de un proceso penal anterior y otro posesorio de la Ley Hipotecaria, porque en el proceso penal se produjo un sobreseimiento y en el hipotecario, una sentencia absolutoria. En orden a lo dispuesto en el artículo 1.946-3.º del Código Civil ambas resoluciones, significan la no prosecución de la reivindicación implícita en tales procesos y equivalen a la absolución, cuyas consecuencias son dejar sin efecto la interrupción, lo que equivale a la afirmación de que la interrupción de la posesión nunca tuvo lugar".

La STS 214/2008, de 18 de marzo, razonó que:

"En cuanto a los arts. 1945 y 1946 CC, hay un alto grado de coincidencia entre los autores de la doctrina científica en el sentido de que la interrupción civil de la posesión por citación judicial del poseedor es meramente provisional porque, en realidad, se supedita a que el proceso causante de la citación se resuelva mediante sentencia estimatoria de la demanda y contraria por tanto al poseedor demandado, de modo que sólo se interrumpirá la posesión apta para la usucapión si después se dicta sentencia firme favorable al demandante no poseedor, cualquiera que sea ya la fecha de la misma y, por tanto, aunque recaiga años después de transcurrido el tiempo necesario para adquirir por usucapión. Así, la sentencia de esta Sala de 8 de noviembre de 1948, al comparar la interrupción de la prescripción extintiva de las acciones, regulada en el art. 1973 CC, con la interrupción civil de la posesión según los términos del art. 1946 del mismo Cuerpo legal, declaró que la eficacia de aquélla no se subordina, como ésta, al seguimiento y resolución favorable del litigio".

Por último, la sentencia 669/2009, de 15 de octubre, dispone:

"El motivo ha de prosperar pues la correcta interpretación de lo previsto en los artículos señalados conduce a dicha conclusión y así el poseedor de buena fe hace suyos los frutos percibidos ( artículo 451 CC) por razón de la buena fe posesoria, pero el que siga o no haciéndolos suyos, tras la interrupción de la posesión por su citación judicial (artículo 1945), dependerá del resultado del proceso, ya que si tal posesión del demandado ha de continuar según lo resuelto en el litigio lógicamente continuará en la percepción legítima de los frutos; pero si, a consecuencia del proceso, la pierde, no podrá hacer suyos los frutos producidos tras la citación judicial, sin que por ese mero hecho pueda ser considerado poseedor de mala fe a los efectos de aplicación de lo previsto en el artículo 455 del Código Civil salvo que la sentencia así lo declarara ( sentencias de esta Sala de 7 febrero 1922, 12 marzo 1948, 5 mayo 1964, 14 junio 1976, 12 diciembre 1994 y 3 marzo 1995)".

#### **TERCERO.- La interrupción del plazo de la prescripción adquisitiva**



La prescripción adquisitiva, también denominada usucapión, fundamentada igual que la prescripción extintiva en los efectos purificadores del transcurso del tiempo, se configura como una forma legalmente prevista de adquisición de la propiedad en el art. 609 párrafo segundo del CC, siempre que concurren, claro está, los requisitos normativamente exigidos para que desencadene sus efectos jurídicos que, tratándose de la prescripción ordinaria, son el justo título, la buena fe, y la posesión ininterrumpida por el plazo de 10 años entre presentes ( art. 1957 CC).

A través de la prescripción adquisitiva, se eleva la apariencia de la posesión de quien se comporta como dueño a la condición de titular dominical de la cosa o derecho poseído, bajo la sujeción a la regla latina *tantum praescriptum quantum possessum* (se *usucapere* tanto cuanto se posea), con la posibilidad incluso de que la amplitud del poder de posesión libere los gravámenes que pesan sobre la cosa.

En este caso, no se advierte la posible lesión de los arts. 1944 y 1945 del CC, considerados como lesionados por la recurrente. En primer lugar, ya que no se ha cesado en la posesión, por cualquier causa, durante un año, y dado que, tampoco, nos hallamos ante un caso de citación judicial ante un juez incompetente.

No obstante, en el proceso, objeto de este recurso, de los requisitos para que operase la usucapión ordinaria, la audiencia entendió que no concurre el tiempo de los 10 años de la posesión entre presentes exigido por el art. 1957 CC, al reputar que no era aplicable el art. 1946.3.º CC, relativo al régimen de excepción a la interrupción de la prescripción que produce la sentencia absolutoria.

Para ello, consideró el tribunal de apelación, que la pendencia del proceso penal, en el que estaba inculpada la demandada recurrente D.<sup>a</sup> Berta , a pesar de haber sido absuelta, no puede computarse como plazo posesorio a los efectos de la usucapión ordinaria del dominio. Dicho de otra manera, durante los nueve años que duró el procedimiento criminal, la posesión pública y, en concepto de dueña, de la demandada no producía efectos jurídicos.

Argumento que no podemos compartir.

En efecto, la posesión *ad usucapionem* ha de ser continua; o, en términos legales, ininterrumpida.

Este requisito exige que no se hubiese cesado en ella durante el periodo de tiempo que la ley señala para que la adquisición de dominio proceda en derecho, así como que, mientras no transcurra, no se hayan sufrido reclamaciones judiciales en los términos de los arts. 1943 y siguientes del CC que la interrumpan.

La existencia de una causa legítima de interrupción determina que el tiempo transcurrido quede anulado y deba iniciarse, de nuevo, como si nunca hubiera comenzado.

Ahora bien, el art. 1946.3 del CC norma que la citación judicial no produce efectos interruptivos del plazo de la prescripción, "si el poseedor fuera absuelto de la demanda".

La pendencia de un proceso, si bien no determina la cesación en la posesión de la cosa o derecho por parte de quien la ostente, conlleva que la contienda quede *sub iudice* (pendiente de resolución judicial), impidiendo que, durante su sustanciación, transcurra el tiempo para que la usucapión se consume, y, en consecuencia, desencadene sus efectos propios.

No obstante, se trata de una suspensión provisional condicionada al resultado del juicio, de manera tal que, al finalizar proceso por sentencia absolutoria, se retrotraen los efectos a la citación judicial, con lo que el tiempo transcurrido adquiere relevancia jurídica para el cómputo del plazo prescriptivo; precisamente, porque la pretensión ejercitada contra el poseedor no prosperó judicialmente.

El art. 1946.3 CC habla de la absolución de la demanda. No se refiere específicamente a los casos en los que se promueve un proceso penal, que finaliza sin declaración de responsabilidad, como es el caso que nos ocupa en que la demandada recurrente fue absuelta. Ello no significa que no sea también aplicable dicha excepción; y así lo entendimos en el supuesto de la sentencia 466/1987, de 10 de julio.

El tribunal provincial señala que, durante la pendencia del proceso penal, no puede computarse el plazo de prescripción, porque el actor no podía deducir la acción civil contra la usucapiante ( art. 114 LECR); pero lo cierto es que la recurrente fue parte acusada en el proceso criminal y, contra ella, se ejercitaron las acciones penales y civiles dimanantes del delito de las que fue absuelta.

Si esto es así, difícilmente cabe entender que no poseyó de forma continua durante la sustanciación del proceso penal.

Ello no implica que la pretensión de la demandada recurrente de obtener un pronunciamiento judicial que la proclame dueña de la finca litigiosa por prescripción ordinaria, y correlativa cancelación registral de los títulos del actor, deba ser acogida, toda vez que la pendencia del proceso penal permitió a la recurrente tomar



constancia de su posesión ilegítima sobre la finca litigiosa, perdiendo su condición de poseedora de buena fe, como explicaremos a continuación.

#### **CUARTO.-** *La persistencia de la buena fe*

Uno de los requisitos, condicionantes de la operatividad de la usucapión ordinaria, es que el poseedor lo sea de buena fe ( art. 1957 CC).

Esta buena fe se desdobra, a su vez, en sendas esferas, la positiva consistente en la creencia de que la persona de quien se recibió la cosa "era dueño de ella, y podía transmitir su dominio" ( art. 1950 CC); y la negativa, de que el poseedor "ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide" ( art. 433 CC).

Conforme a lo dispuesto en el art. 1951 CC, las condiciones de la buena fe, exigidas para la posesión en los artículos 433, 434, 435 y 436 de dicho Código, son aplicables para la apreciación de la concurrencia de la buena fe como requisito de la prescripción del dominio y de los demás derechos reales. Aquella remisión legal significa que imperan, en materia de usucapión, las reglas de la presunción de la buena fe, la atribución de la carga de la prueba a quien sostenga la existencia de mala fe, la posibilidad de la pérdida sobrevinida de la condición de poseedor de buena fe, así como la vigencia de la también presunción de que la posesión se sigue conservando en el mismo concepto en que se adquirió.

El juzgado consideró que no concurría este requisito -el de la buena fe- y no le falta razón.

En efecto, el concurso de este condicionante del juego de la prescripción ya no solo es cuestionable, al tiempo del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, sino, especialmente, con posterioridad, cuando se tramitó el proceso criminal por denuncia del demandante por delito de estafa, en el que la recurrente fue parte imputada y acusada, aunque, posteriormente, absuelta.

La sentencia del juzgado de primera instancia, como la dictada por el juzgado de lo penal, hace referencia a la falta de diligencia exigible observada por parte de los compradores demandados al adquirir la finca litigiosa.

Tal conclusión resulta de que el vendedor no presentó sus títulos de dominio, lo que se toleró por la recurrente, pese a la advertencia efectuada por el notario en tal sentido, contexto en el que difícilmente cabe sostener una ignorancia sobre la trascendencia de tal circunstancia; por otra parte, se renunció voluntariamente a la información del registro de la propiedad sobre las fincas agrupadas, no se exigió la referencia catastral, y no se fue diligente en apreciar la falta de coordinación de los lindes con la realidad física de la finca sobre el terreno.

Esta ausencia del cuidado debido no carece de trascendencia jurídica, sino que, sin duda, la alberga; toda vez que la ignorancia de la compradora demandada debe ser excusable, al encontrarse sometida a la carga ética de diligencia básica que requiere actuar, de forma prudente, en la adquisición de los derechos reales.

En la sentencia del pleno de la Sala, de 12 de enero de 2015, en recurso 967/2012, con reproducción de la doctrina de la sentencia 370/2014, de 8 de octubre, señalamos al respecto que:

"[...] debe precisarse 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 y, en su caso, de la discordancia con la información ofrecida por el Registro".

En este mismo sentido, la sentencia 144/2015, de 19 de mayo, insiste en que la diligencia debida debe valorarse mediante el cuidadoso examen de las circunstancias concurrentes y, tras hacer referencia al empleo de la diligencia debida que hubiera permitido salir del error o desconocimiento de la situación y conocer la irregularidad existente en la propia información registral, señala también que:

"[...] la gradación de la diligencia exigible, en el aspecto negativo que presenta el concepto de buena fe, no puede plantearse en abstracto respecto del examen de cualquier defecto, vicio o indicio que pudiera afectar a





la validez y eficacia del negocio dispositivo realizado, sino que debe modularse, necesariamente, en el marco concreto y circunstancial que presenta la impugnación efectuada".

En cualquier caso, es también un requisito ineludible que la buena fe se mantenga durante el transcurso del plazo de la posesión *ad usucapionem* (apta para *usucapir*).

En contra de la tradición del Derecho Romano, y de la ley 357 de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra, en la que se presume la buena fe "y no se admite la prueba de haberla perdido después de iniciada la posesión", en el Código Civil rige, por el contrario, la regla *mala fide superveniens nocet* (la mala fe sobrevinida perjudica).

En este sentido, el art. 1957 del CC exige que la buena fe se tenga "durante" todo el tiempo de la prescripción, y el art. 435 de dicho texto legal contempla, expresamente, que la buena fe inicial se pierde como consecuencia de "actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente".

Es difícilmente rebatible que la denuncia penal formulada, así como la tramitación del proceso penal para investigar los hechos objeto de la noticia criminal, determinó que la demandada recurrente perdiera la condición de poseedora de buena fe, puesto que, durante la sustanciación de dicho proceso, en el que fue parte, tuvo cabal constancia de la creación ficticia del título dominical en el que su causante jurídico, el vendedor Sr. Leonardo, fundó su falaz derecho de propiedad sobre la finca litigiosa, así como el ardid ideado para atribuirse el dominio que no ostentaba (agrupación de fincas registrales distanciadas entre sí kilómetros, ya agrupadas a otras, previamente inscritas en el registro, cuyos lindes no coincidían con los de la finca litigiosa poseída, en contraste con el título del denunciante y demandante en este juicio civil, D. Juan Alberto). Fue precisamente la fatal circunstancia del fallecimiento del Sr. Leonardo, la determinante de que no pudiera ser juzgado en el proceso penal, al extinguirse su supuesta responsabilidad criminal por fallecimiento (art. 130.1.º del Código Penal).

Es evidente, en virtud de las circunstancias concurrentes, unidas además al rechazo inicial del registro catastral de la finca a nombre de la compradora recurrente, que no podemos computar el tiempo de duración del proceso penal como de posesión de buena fe para la operatividad de la prescripción ordinaria.

En este sentido, en la sentencia 375/2001, de 5 de abril, advertimos, siguiendo precedentes jurisprudenciales (sentencias de 24 de enero de 1952; 8 de noviembre de 1954; 5 de febrero de 1955, 28 de marzo de 1961 o 554/1970, de 26 de noviembre), que la buena fe debe perdurar durante el tiempo de posesión necesaria para que la usucapión ordinaria desencadene sus efectos jurídicos, como legítimo mecanismo de adquisición del dominio (art. 609 II CC), y así señalamos que:

"Constituida la buena fe en el campo de los derechos reales por el conocimiento que se tenga de la existencia o no de circunstancias que hagan ilegítima la posesión que se detenta, no constituye ésta un estado inmutable ya que circunstancias incidentes con posterioridad a su origen de aquel conocimiento o desconocimiento pueden modificarlo [...].

"[...] Establece la sentencia recurrida, con cita de una buena parte de las sentencias que así lo han establecido, que el requisito de la buena fe, de entre los establecidos en el art. 1957 del Código civil para lograr la adquisición del dominio de inmuebles por usucapión, ha de perdurar durante todo el tiempo que la norma establece para aquel logro y puesto que el requisito consiste en no haber conocido o en no haber tenido medios racionales y suficientes para llegar a conocer que existe, quien puede en ese dominio probar una adquisición, una posesión y una inscripción anterior ha de minar aquella ignorancia.

"Para determinar la desaparición de esa exigencia en la invocación que hacen los demandados de la consolidación de su adquisición, la Sala de instancia señala, no a efectos de interrupción el tiempo prescriptivo sino de pervivencia de la condición de poseedor de buena fe, que en diciembre de 1979 el actor informa al causante de los demandados -mediante acto de conciliación- "minuciosamente" que era titular registral del inmueble litigioso proporcionándole los datos necesarios para comprobar lo exacto de su comunicación al tiempo que tachaba de ilegítimos los actos posesorios de quien entonces no era titular registral y pasa a serlo cuatro años después, y es con todas estas aportaciones y este hacer que se introduce una seria posibilidad de conocer lo irregular de esa posesión que ahora se invoca mantenida con buena fe sin más que la simple contradicción de aquella realidad, que ha de mantenerse como se hizo por el juzgador de instancia obligando a desestimar el motivo de recurso".

Por su parte, la sentencia 500/2015, de 18 de septiembre, se manifiesta en el mismo sentido, al señalar que:

"Dice al efecto el artículo 435 que "la posesión adquirida de buena fe no pierde este carácter, sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente". Contrariamente a la regla romana que atendía exclusivamente al momento inicial de la





posesión para calificarla de buena o de mala fe, nuestro Código sigue el criterio del Derecho Canónico que exigió, en cualquier caso, la persistencia de la buena fe, de tal modo que es posible que la posesión, aunque inicialmente fuera de buena fe, pierda este carácter posteriormente ("mala fides superveniens nocet").

"Es cierto, como dice la sentencia de 16 de marzo de 1966, que "en definitiva, la 'buena' o 'mala fe' son estados de conciencia íntimos del sujeto, a los que no se puede llegar sino a través de sus manifestaciones externas, conforme al principio operari sequitur esse". Cuando se trata de la intimación de un tercero que comunica al poseedor que su situación posesoria es ilícita -como ocurre con la interposición de una demanda en tal sentido- no cabe duda de que cabe que se genere una seria incertidumbre en el poseedor que le ha de llevar a desplegar una diligencia máxima a efectos de comprobar la licitud de su estado posesorio. De no hacerlo así, es lógico que asuma las consecuencias de una posesión ilícita desde que se le hizo saber y no únicamente a partir de la sentencia firme que la declara, pues necesariamente ha de asumir los riesgos de una oposición infundada".

La sentencia penal no absuelve a D.<sup>a</sup> Berta, por la circunstancia de que no se probase su mala fe sobrevenida, sino que, por el contrario, incluso sostiene su falta de diligencia en la adquisición de la finca, y la razón de ser de su absolución radica en la falta de acreditamiento de una connivencia con el denunciado fallecido y la estructura dolosa del delito de estafa.

En todo caso, es obvia la pérdida de la buena fe durante la sustanciación del proceso criminal, en el que fue parte acusada, hasta que la Audiencia entendió que su conducta no era constitutiva de un ilícito criminal al resolver el recurso de apelación interpuesto, por lo que sería un desatino que, en las condiciones concurrentes, pudiera darse por justificada la persistencia de la buena fe durante el transcurso del plazo de diez años de la prescripción ordinaria del art. 1957 CC.

Por todo ello, la pretensión de la demandada a través del cual insta que se declare su condición de legítima propietaria sobre la finca litigiosa en virtud de la prescripción ordinaria alegada (art. 1957 del CC), no puede prosperar, siendo correcta la desestimación de los otros motivos del recurso de apelación llevada a efecto por el tribunal provincial antes referidos.

#### **QUINTO.- Vigencia del principio de la equivalencia de resultados y carencia de efecto útil del recurso interpuesto**

Como hemos señalado, de forma reiterada, por ejemplo, en la sentencia 41/2019, de 22 de enero:

"[...] no puede producir efecto casacional un motivo que no determine una alteración del fallo recurrido" (sentencia 1144/2007, de 22 de octubre) ni procede acoger un recurso cuando, "pese al fundamento de alguno de los motivos que lo sustentan, el fallo deba ser mantenido con otros argumentos" (sentencia 440/2012, de 28 de junio, y en el mismo sentido sentencias 652/2015, de 20 de noviembre, 134/2016, de 4 de marzo, 261/2016, de 20 de abril, 374/2016, de 3 de junio, 721/2016, de 5 de diciembre, 145/2017, de 1 de marzo, 52/2018, de 1 de febrero, y 161/2018 de 21 marzo)".

#### **SEXTO.- Costas y depósito**

La desestimación del recurso de casación conlleva la condena en costas y la pérdida del depósito constituido para recurrir (art. 398 LEC y Disposición Adicional 15, apartado 9 de la LOPJ).

## **FALLO**

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

Desestimar el recurso de casación interpuesto, contra la sentencia recurrida, dictada por la Sección 3.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de A Coruña, en el rollo de apelación 422/2018, con imposición de costas y pérdida del depósito constituido para recurrir.

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.