



Roj: **STS 2552/2025 - ECLI:ES:TS:2025:2552**

Id Cendoj: **28079110012025100866**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **28/05/2025**

Nº de Recurso: **192/2020**

Nº de Resolución: **853/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP, Murcia, Sección 5ª, 22-10-2019 (rec. 314/2019),
STS 2552/2025**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 853/2025

Fecha de sentencia: 28/05/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 192/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 09/04/2025

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

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE MURCIA, SECCIÓN 5.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 192/2020

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

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 853/2025

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo, presidente

D. **José Luis Seoane Spiegelberg**

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 28 de mayo de 2025.



Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por Artibai Servicios Inmobiliarios, S.L., representada por la procuradora D.ª Nuria Munar Serrano, bajo la dirección letrada de D. Gabriel Luis Gallego Torrero, contra la sentencia n.º 240/2019, dictada por la Sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Murcia, en el recurso de apelación n.º 314/19, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 568/2016, del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Cartagena. Ha sido parte recurrida Alexrixell Promociones, S.L., representada por el procurador D. Luis Felipe Fernández de Simón Bermejo y bajo la dirección letrada de D. Andrés José Ayala Sánchez.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.-El procurador D. Rafael Varona Segado, en nombre y representación de Artibai Servicios Inmobiliarios, S.L., interpuso demanda de juicio ordinario contra Alexrixell Promociones, S.L., en la que solicitaba al juzgado:

«[d]icte Sentencia estimando la demanda, y acogiendo:

»I.-Con carácter principal y al amparo del art. LL24 del Código Civil, acción de resolución de contrato de compraventa por incumplimiento de obligación de entregar la finca objeto de venta, con devolución del precio pagado, gastos de la compra y abono intereses, acción que se concreta en las siguientes pretensiones:

»1.1.-Que se declare el incumplimiento por parte de Alexrixell Promociones S.L de su obligación de entregar la finca que fue objeto de venta en la escritura celebrada el día 18 de febrero de 2005, ante el Notario de Madrid Don Jaime Recarte Casanova, número 562 de su protocolo.

»1.2.-Que se declare la resolución del contrato de compraventa formalizado en dicha escritura.

»1.3.-Que como consecuencia de dicha resolución se condene a Alexrixell Promociones S.L a devolver a mi representada la totalidad del precio pagado por la compra en cuantía que asciende a la suma de 1.719.909,45 euros.

»1.4.-Que la demandada sea condenada además a pagar a mi representada la totalidad de los gastos de la compra que ascendieron a la suma de 26.823,83 euros.

»1.5.-Que se condene finalmente a la parte demandada al pago de los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda.

»1.6.-Que se condene a la parte demandada a pasar por la formalización de la resolución de la compraventa en escritura pública, declarando que en la misma y en unidad de acto, deba tener lugar, la transmisión a la demandada de la finca registral 6605 del Registro de la Propiedad de La Unión que fue objeto de venta y el reintegro a mi mandante, mediante cheque bancario, del precio en su día pagado (1.719.909,45 euros), de los gastos de la compra (26.823,83 euros) y de los intereses, corriendo los gastos e impuestos derivados de dicho otorgamiento habrán de correr de cuenta de la parte demandada.

»1.7.-Al pago de las costas derivadas del presente procedimiento.

»II.-Con carácter subsidiario, que se condene a la demandada a la localización de la finca registral objeto de venta, a entregar su posesión efectiva a mi mandante y a indemnizarle los daños y perjuicios irrogados, con abono de intereses y costas, acción que se concreta en las siguientes pretensiones:

»11.1.-Que se declare el incumplimiento por parte de Alexrixell Promociones S.L de su obligación de localizar y entregar la finca que fue objeto de venta en la escritura celebrada el día 18 de febrero de 2005, ante el Notario de Madrid Don Jaime Recarte Casanova, número 562 de su protocolo.

»11.2.-Que se condene a la parte demandada a localizar la finca registral 6605 del Registro de la Propiedad de La Unión, y a entregar la parcela con la que dicha finca se corresponda, libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes, en un plazo de tres meses desde la Sentencia o en el que según su prudente arbitrio determine el tribunal, todo ello, además, con obligación de indemnizar la posible diferencia de valor, en consideración a la cabida de la nueva parcela respecto de la que determinó el precio pagado en su día por mi representada, así como la parte proporcional de los gastos satisfechos por la compra y los intereses desde la fecha de interposición de la demanda.

»11.3.-Que se condene a la demandada, en caso de que no cumpla con su obligación de localización de la finca registral transmitida y entrega de la parcela en las condiciones y plazo indicados, o en el que razonablemente



determine el tribunal, a indemnizar a mi representada con la restitución de la totalidad del precio pagado y gastos de la compra, así como al pago de los intereses correspondientes desde la interposición de la demanda.

»l.4-Al pago de las costas derivadas del presente procedimiento».

2.-La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Cartagena y se registró con el n.º 568/2016. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-El procurador D. Luis Felipe Fernández de Simón Bermejo, en representación de Alexrixell Promociones, S.L., contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

«[d]icte Sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda de contrario, por el contrario, estime la falta de legitimación activa aducida por esta parte, además de la excepción de cosa juzgada y para el caso de que no sean admitidas estas, que se desestime la demanda en lo relativo a la acción resolutoria que se ejercita, con carácter principal, además de desestimar íntegramente la acción subsidiaria de localización de la finca, entrega e indemnización solicitadas de contrario, es decir, contra todos los pedimentos, con expresa imposición de costas a la actora».

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Cartagena, dictó sentencia de fecha 8 de abril de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

«FALLO

1.- Estimar la demanda interpuesta por Artibai Servicios Inmobiliarios S.L. contra Alexrixell Promociones S.L.

»2.- Condenar a la parte demandada a dar cumplimiento al contrato de compraventa de 18/02/2005, concertado con la parte demandante, procediendo a entregar a la parte demandante la posesión efectiva de la finca registral 6.605 del Registro de la Propiedad de La Unión, y a entregar la parcela con la que dicha finca se corresponda, libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes, en un plazo de tres meses desde la firmeza de la Sentencia.

»3.- Condenar a la parte demandada a indemnizar la posible diferencia de valor, en consideración a la cabida de la nueva parcela respecto de la que determinó el precio pagado en su día por la parte demandante, así como la parte proporcional de los gastos satisfechos por la compra y los intereses desde la fecha de interposición de la demanda.

»4.- Y para el caso de que no cumpla con su obligación de localización de la finca registral transmitida y entrega de la parcela en las condiciones y plazo indicados, se estima la demanda condenando a la parte demandada a indemnizar a la parte demandante por los daños y perjuicios irrogados, que se concretan en el importe del precio pagado y gastos de la compra, así como al pago de los intereses correspondientes desde la interposición de la demanda.

»5.- Imponer las costas a la parte demandada».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Alexrixell Promociones, S.L.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 5.^a (Cartagena) de la Audiencia Provincial de Murcia, que lo tramitó con el número de rollo 314/2019, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 29 de marzo de 2019, cuya parte dispositiva dispone:

«FALLAMOS:

»Que estimando el recurso de apelación formulado por el Procurador D. Luis Felipe de Simón Bermejo en representación de ALEXRIXELL PROMOCIONES, S.L. contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia Número 3 de Cartagena de fecha 8 de Abril de 2019 debemos REVOCAR Y REVOCAMOS dicha sentencia en todos sus extremos, sin expresa condena en las costas de esta alzada a ninguna de las partes».

Dicha sección dictó auto de fecha 29 de noviembre de 2019, cuya parte dispositiva es como sigue:

«ACORDAMOS, SUBSANAR EL ERROR MATERIAL en el sentido que ha quedado expuesto en el Razonamiento Jurídico PRIMERO de la presente resolución y COMPLETAR el fallo de la sentencia, dictada en el presente rollo de apelación 314/2019, añadiendo "... con expresa condena en costas de la primera instancia a ARTIBAI SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.».

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación*



1.-El procurador D. Rafael Varona Segado, en representación de Artibai Servicios Inmobiliarios, S.L., interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

El motivo del recurso extraordinario por infracción procesal fue:

«Infracción del ordinal 2º del art. 469.1 de la LEC, por infracción de normas procesales reguladoras de la sentencia, concretamente del art. 222.4 de la LEC, que impone la vinculación de lo resuelto por sentencia firme que haya puesto fin a un proceso al Tribunal de un proceso posterior, cuando en este aparezca como antecedente lógico de lo que sea su objeto, siempre que los litigantes de ambos procesos sean los mismos».

Los motivos del recurso de casación fueron:

«PRIMERO [...] De conformidad con lo dispuesto en el art. 477.1 de la LEC, por infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso. Nos referimos concretamente al art. 1462.2 del Código Civil y a la doctrina del Tribunal Supremo sobre la tradición instrumental referida al citado proyecto».

«SEGUNDO [...] De conformidad con lo dispuesto en el art. 477.1 de la LEC, por infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso. Nos referimos concretamente a la doctrina del Tribunal Supremo referente a la "compra de cuerpo cierto" que se recoge en el citado precepto».

«TERCERO [...] De conformidad con lo dispuesto en el art. 477.1 de la LEC, por infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso. Infracción del art. 7.1 del Código Civil y de la doctrina del Tribunal Supremo referente a los actos propios».

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 23 de febrero de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1º. Admitir los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de la mercantil Artibai Servicios Inmobiliarios, SL, contra la sentencia de fecha 22 de octubre de 2019, dictada por la Audiencia Provincial de Murcia (Sección 5ª, con sede en Cartagena), en el rollo de apelación nº 314/2019, dimanante de juicio ordinario nº 568/2016, del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Cartagena.

»2º.- De conformidad con los arts. 485 y 474 LEC la parte, o partes recurridas podrán formalizar su oposición a los recursos interpuestos, 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 4 de marzo de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 9 de abril de presente, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes relevantes*

1.º- *El objeto del proceso*

La sociedad Artibai Servicios Inmobiliarios S.L. formuló una demanda contra la sociedad Alexrixell Promociones S.L., en la que ejerció, con carácter principal, al amparo del artículo 1124 del Código Civil, una acción resolutoria del contrato de compraventa, instrumentalizado en escritura pública de 18 de febrero de 2005, por incumplimiento por la demandada vendedora de la obligación de entrega de la finca objeto del contrato, y que, como consecuencia de dicha resolución, se condenase a Alexrixell a restituir a la demandante el precio pagado en cuantía de 1.719.909,45 euros, más los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda.

Con carácter subsidiario, se ejerció una acción de cumplimiento del contrato con la petición de condena de la demandada a la localización de la finca registral objeto de venta y a entregarle su posesión efectiva con la correlativa indemnización de los daños y perjuicios causados, abono de intereses y costas; y, en caso de incumplimiento de tal obligación, se condenase a la demandada vendedora a indemnizar a la actora con la



restitución de la totalidad del precio pagado, gastos de la compra, así como los intereses correspondientes desde la interposición de la demanda.

2.º- Los fundamentos fácticos de la demanda

La pretensión de la demandante Artibai se fundamentó en que la demandada Alexrixell le vendió, libre de cargas y gravámenes, en la precitada escritura pública, una finca de 52.839 m², incluida en el ámbito de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena 55 Lo Poyo, identificada sobre plano que se incorporó al documento, en el que se describió la finca enajenada en los términos siguientes:

«Tierra secano en el paraje del Aabinar o Mingote, de la diputación del Rincón de San Ginés. Tiene una superficie de veintiocho mil cuatrocientos ochenta y tres metros cuadrados con sesenta y cinco decímetros cuadrados.

»Linda: al Norte, con agropecuaria del Mar Menor S. A.; al Sur, terrenos de la finca Lo Poyo; al Este, finca segregada separada por la línea de ferrocarril FEVE DE Cartagena-Los Nietos; y al Oeste, la vereda del Bigote que baja desde el cruce del Sabinar a Los Nietos Viejos.

»Inscrita en el Registro de la Propiedad de La Unión, tomo 1118, libro 576, folio 110, inscripción 8ª, finca registral 6605».

En el expositivo I de dicha escritura consta la declaración siguiente:

«Manifiesta la parte vendedora que no obstante la superficie registral, la superficie real de la finca según reciente medición asciende a 52.839 m², incluida toda ella en el ámbito de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena 55 Lo Pollo; habiéndose acordado el precio a razón de 32,55 € por metro cuadrado lo que resulta la cifra de un millón setecientos diecinueve mil novecientos nueve euros con cuarenta y cinco céntimos de euro (1.719.909,45 €).

«Así se deriva del plano de propiedad que se adjunta a la presente escritura como anexo número 1».

Mediante otra escritura pública de 18 de septiembre de 2006, la demandante Artibai vendió a Gailur Servicios Inmobiliarios, S.L.U., una cuota, en proindiviso, del 50% de la finca litigiosa, como cuerpo cierto, por el precio de 1.245.948,98 €, más el IVA correspondiente que asciende a 199.351,84 €.

En esta escritura, la vendedora Artibai hace constar que:

«Manifiesta la parte vendedora que no obstante la superficie registral, la superficie real de la finca según reciente medición asciende a 52.839 m², incluida toda ella en el ámbito de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena 55 Lo Pollo; habiéndose acordado el precio a razón de 32,55 € por metro cuadrado lo que resulta la cifra de un millón setecientos diecinueve mil novecientos nueve euros con cuarenta y cinco céntimos de euro (1.719.909,45 €)».

»Así se deriva del plano de propiedad que se adjunta a la presente escritura como anexo número 1».

La demandante continúa su relato mediante la alegación de que tuvo conocimiento posterior de que el suelo, objeto de venta, identificado en el plano, que quedó protocolizado en la precitada escritura, se hallaba ocupado por la mercantil Agrícola San Ginés, S.A.

Razón por la cual se puso en contacto con la vendedora Alexrixell, que le insistió en su condición de propietaria de la finca litigiosa. Ante tal aseveración, remitió un requerimiento de desalojo a Agrícola San Ginés, S.A., que respondió con la manifestación de que las fincas que ocupaba eran de su exclusiva propiedad en virtud de título público debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

La imposibilidad de alcanzar un acuerdo motivó que las mercantiles Artibai y Gailur interpusieran una demanda contra las sociedades Agrícola San Ginés y Alexrixell Promociones, cuyo conocimiento correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 2 de Cartagena, que dio lugar al juicio ordinario 1314/2009. En dicha demanda se postuló:

«1. Se declare que la ubicación y delimitación de la finca inscrita con el número 6605 del Registro de la Propiedad de La Unión, titularidad de las mercantiles ARTIBAI SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y GOILUR SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L., se corresponde con la delimitación contenida en el plano de propiedad unido a la escritura de compraventa de 18 de febrero de 2005.

»2. Se declare que la superficie actualmente ocupada por la mercantil AGRÍCOLA SAN GINÉS S.A., incluida dentro del ámbito de Lo Poyo, se corresponde con la finca registral nº 6605 del Registro de la Propiedad de La Unión, de la que resultan propietarias las mercantiles ARTIBAI SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L Y GOILUR SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L.



»3. Se condene a la mercantil AGRÍCOLA SAN GINÉS S.A. a estar y pasar por las anteriores declaraciones y a desalojar y dejar libre y expedita la finca actualmente ocupada a favor de sus propietarias, con apercibimiento de lanzamiento en caso de no desalojarla voluntariamente en el plazo de un mes.

»4. Se condene a la mercantil AGRÍCOLA SAN GINÉS S.A. al pago de las costas procesales derivadas de la acción ejercitada.

»5. Con carácter subsidiario, para el supuesto de que no se estime los anteriores pedimentos, se dicte sentencia que contenga los siguientes pronunciamientos:

»a. Se declare que la mercantil ALEXRIXELL PROMOCIONES S.L ha incumplido la obligación de entrega de la finca registral 6605 del Registro de la Propiedad de la Unión en la ubicación y con la superficie convenida con la mercantil ARTIBAI SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L.

»b. Se declare resuelta la compraventa formalizada en escritura autorizada en fecha 18 de febrero de 2005 por el Notario de Madrid D. Jaime Recarte Casanova, bajo el número 652 de su protocolo, por incumplimiento de la vendedora de su obligación de entrega de la finca convenida en las obligaciones contractuales asumidas.

»c. Se condene a la entidad demandada ALEXRIXELL PROMOCIONES S.L. a estar y pasar por la anterior declaración y a restituir a la mercantil ARTIBAI SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. la cantidad de UN MILLÓN SETECIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS NUEVE EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (1.719.909,45 euros), así como los gastos incurridos con ocasión de la compraventa por importe de 27.561,72 euros, cantidad a la que deberá aplicarse el interés legal desde la fecha de pago de los mismos y, verificando dicho pago, a recibir de forma simultánea la finca registral 6605 del Registro de la Propiedad de la Unión y con la superficie convenida con la mercantil ARTIBAI SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L., mediante el otorgamiento de la escritura pública de entrega correspondiente.

»d. Se condene a ALEXIRISELL PROMOCIONES S.L. al pago de la totalidad de las costas devengadas en el presente procedimiento, tanto las correspondientes a la parte actora como las ofertadas por la codemandada AGRÍCOLA SAN GINÉS S.A.».

El juzgado dictó sentencia, de 15 de noviembre de 2010, desestimatoria de la acción reivindicatoria, sin hacer pronunciamiento, en su parte dispositiva, a la acción resolutoria del contrato de compraventa ejercitada frente a la demandada Alexrixell Promociones S.L.

Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación por las demandantes Artibai y Goilur, y fue impugnada por Agrícola San Ginés.

El recurso fue resuelto por sentencia 222/2011, de 20 de septiembre, dictada por la Sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Murcia, con sede en Cartagena, que lo desestimó y, con acogimiento de la impugnación formulada por Agrícola San Ginés, en lo referente a la declaración del juzgado sobre la concurrencia del requisito de identificación de la finca reivindicada, razonó que:

«[e]s de destacar que la parte actora ya sólo viene a mantener en su recurso de apelación, en esencia, la acción reivindicatoria principalmente ejercitada, no realizando impugnación alguna en relación con el rechazo de la subsidiaria acción resolutoria que también se ejercitaba en el escrito de demanda, por lo que es claro que sólo procede entrar en el estudio y resolución de lo que se plantea en relación con la referida acción reivindicatoria, sin que proceda entrar, por tanto, en el estudio de la citada acción resolutoria, cuyo rechazo no es objeto de impugnación en el recurso de apelación interpuesto por la parte actora. [...]

»Es más, en orden a sostener la legitimación de "Agrícola San Ginés, S.A." para impugnar la Sentencia, pese a ser absoluta, no debe perderse de vista que, como es de ver en el recurso de apelación, la parte actora pretende que al menos se declare que la ubicación y delimitación de la finca inscrita con el número 6.605 en el Registro de la Propiedad de La Unión, cuya titularidad dominical se atribuye la actora, se corresponde con la delimitación realizada en el plano unido a la escritura de compraventa en cuya virtud la parte actora alega haber adquirido la parcela de terreno señalada en dicho plano, al igual que se viene a pretender, por la apelante principal, que se declare que la parcela de terreno ocupada por "Agrícola San Ginés, S.A." se corresponde con la finca registral 6.605 antes citada. [...]

»[q]ue la parte actora no ha dado cumplimiento al requisito de identificación de la finca, necesario para el éxito de la acción reivindicatoria ejercitada, de tal manera que la Sala, a la vista del resultado de la prueba practicada en la primera instancia, no comparte, en modo alguno, la convicción alcanzada por la Juzgadora "a quo", resultando absolutamente insuficientes, a este respecto, los documentos que la parte actora aporta y el resto de las pruebas a las que alude. En este sentido, debe comenzarse por afirmar que difícilmente puede entenderse que la escritura pública de compraventa de 18 de febrero de 2.005 con su plano adjunto, que fue aportada como documento número uno de la demanda, cuente con el mínimo de fiabilidad necesario como



para permitir la identificación de la finca reivindicada con el rigor que, como hemos visto, viene exigido por la Jurisprudencia. Así, en la escritura se señalan unos linderos de la finca, que, desde luego, no la identifican con precisión, máxime cuando pese a tener una cabida en el Registro de veintiocho mil cuatrocientos ochenta y tres metros cuadrados con sesenta y cinco decímetros cuadrados, se afirma en la misma escritura, sin prueba objetiva alguna que lo corrobore, que la finca tiene, en realidad, según reciente medición, una superficie de 52.839 metros cuadrados. [...]

»[l]a parte actora no ha acreditado, por todo lo ya expuesto, que la ubicación y delimitación de la finca inscrita con el número 6605 del Registro de la Propiedad de La Unión se corresponda con la delimitación contenida en el plano unido a la tan citada escritura pública de compraventa de 18 de febrero de 2005. [...]

»De todo ello se sigue, a su vez, que tampoco cabe condenar o la mercantil Agrícola San Ginés S.A. a dejar libre y expedita la finca que ocupa, al no haberse acreditado que dicha finca se corresponda con la finca registral número 6605».

Además, añade:

«Por otra parte, ninguno de los restantes planos aportados por las partes -tampoco el aportado por "Alexrixell" como documento número tres de su contestación- permite situar sobre la realidad física la finca registral número 6.605 con un mínimo de fiabilidad, máxime cuando incluso en alguno de esos planos se ha grafiado lo que cada parte ha estimado oportuno, es decir, que se han situado las fincas sobre el mismo, sin la más mínima garantía de correspondencia con los lindes que se reflejan en la escritura pública de compraventa que se acompaña a la demanda como documento número uno.

»A lo expuesto debe agregarse que tampoco se ha aportado un informe pericial que pueda considerarse dotado de una mínima garantía de acierto en la fijación sobre el terreno de los lindes señalados en la escritura pública de compraventa. En este sentido, no ofrece fuerza de convicción alguna a la Sala el informe técnico acompañado como documento número siete a la contestación a la demanda de Alexrixell Promociones S.L. máxime a la vista de las pocas convincentes explicaciones ofrecidas en el acto del juicio por su autor, el ingeniero agrónomo Blas . Así, es de notar, en primer lugar, que el citado perito, para extraer su conclusión, tiene por bueno el plano que se acompañó a la escritura pública de compraventa aportada como documento número uno de la demanda, cuando ya hemos visto que no existe garantía objetiva alguna de que la finca a la que se refiere la escritura se encuentre, precisamente, en el lugar señalado en el plano y mucho menos que tenga la concreta forma y extensión que la parte actora le atribuye. Pero es que, además, debe señalarse que el mismo perito vino a manifestar en el acto del juicio que la finca registral número 6.605 venía a coincidir con las parcelas 10 y 41 del polígono 30 del plano del Ayuntamiento. Y tal afirmación no se comprende, teniendo en cuenta que, según dicho plano del Ayuntamiento, se trataría en realidad de dos fincas y no habría una continuidad entre las mismas, debiendo destacarse también que esa falta de continuidad se extrae también del levantamiento topográfico acompañado como documento número veintiuno de la contestación a la demanda de "Agrícola San Ginés, S.A." y realizado por el ingeniero técnico agrícola Prudencio ., en el que puede apreciarse que los mojones números cinco y seis quebrarían la continuidad de la finca que se grafió en el plano acompañado a la escritura pública de compraventa aportada como documento número uno de la demanda, toda vez que, según ese levantamiento topográfico, existiría una porción de terreno de la finca cuya titularidad se atribuye la parte actora que, en realidad, formaría parte de la finca de "Lo Poyo", tal como ratificó en el acto del juicio el autor de dicho levantamiento topográfico».

Contra dicha sentencia se interpuso por la parte demandante recurso extraordinario por infracción procesal, basado en la incongruencia omisiva en la que habría incurrido la sentencia del tribunal provincial, al dejar imprejuzgada la cuestión suscitada con carácter subsidiario relativa a la acción resolutoria interpuesta contra Alexrixell, condicionada a que previamente fuese desestimada, como así aconteció, la acción reivindicatoria principal, todo ello con vulneración de los arts. 456, 218 y 399 LEC, en relación con el art. 24 CE.

No obstante, por auto de esta sala de 2 de abril de 2013, dictado en el recurso 2512/2011, se inadmitió la referida impugnación por motivos formales, bajo la argumentación siguiente:

«Así, el motivo único de recurso incurre en la causa de inadmisión de carencia manifiesta de fundamento, prevista en el art. 473.2.º de la LEC, por las siguientes razones: en primer lugar, porque es doctrina jurisprudencial reiterada de esta Sala que no existe incongruencia omisiva cuando la resolución impugnada se trata de una sentencia absolutoria, tal y como acontece en el supuesto de autos, por cuanto debe de entenderse que este tipo de resoluciones resuelve todas las cuestiones suscitadas en el pleito (SSTS de 18 de marzo de 2010, RC n.º 1816/2008, con cita de las de 7 de febrero de 2006 y 20 de mayo 2009, entre muchas más); en segundo lugar, porque, también es doctrina de la Sala que para que pueda ser planteada la incongruencia omisiva mediante el recurso extraordinario por infracción procesal, es preciso que se haya intentado ante el Tribunal que dictó la resolución la subsanación del defecto de conformidad con lo previsto en el art. 215 LEC,



solicitando la aclaración o complemento de la Sentencia, de tal modo que no resulta posible suscitar en el recurso extraordinario lo que se pudo corregir con anterioridad al mismo, subsanación que en el presente caso no fue intentada contra la Sentencia impugnada por la parte actora ahora recurrente -habiéndose, instado únicamente la subsanación de la Sentencia de Primera instancia, pero en relación a un aspecto relativo a la falta de pronunciamiento en el fallo sobre la pretensión primera y principal, y sustancialmente divergente al que cuya omisión ahora se invoca, relacionada con la pretensión subsidiaria-, con lo que ninguna incongruencia omisiva puede producirse (SSTS, entre otras, de fechas 5 de mayo de 2009, recurso de casación nº 786/2004, 9 de junio de 2009, recurso de casación nº 2536/2004 y 22 de octubre de 2009, recurso de casación nº 1135/2005); y, finalmente, en tercer lugar porque la Sentencia impugnada de la Audiencia Provincial, en contra de lo manifestado por el recurrente, si se refiere a la pretensión subsidiaria ejercitada, al precisar que el recurso de apelación que se interpuso por la parte actora, ahora recurrente, se limitó a la impugnación relativa a la pretensión principal, pero no a la desestimación de la pretensión subsidiariamente ejercitada en el petitum del escrito de demanda, por lo que, concluye la resolución impugnada "es claro que sólo procede entrar en el estudio y resolución de lo que se plantea en referida en relación con la referida acción reivindicatoria, sin que proceda entrar, por tanto, en el estudio de la citada acción resolutoria, cuyo rechazo no es objeto de impugnación en el recurso de apelación interpuesto", por ello, al desestimar la Sentencia de Primera instancia la demanda ejercitada, y con ella las pretensiones principal y subsidiariamente ejercitadas por la parte actora ahora recurrente, debe considerarse a la parte, en definitiva, aquietada con el pronunciamiento desestimatorio de la acción subsidiaria ejercitada al no haber sido ésta objeto de recurso de apelación».

3.º- La sustanciación del proceso en primera instancia

El conocimiento de la demanda, que ahora nos ocupa, correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 3 de Cartagena, que dictó sentencia de 8 de abril de 2019. En ella, descartó la falta de legitimación activa de la demandante, así como la concurrencia del efecto negativo de la cosa juzgada alegados por la demandada Alexrixell. Concluyó que la desestimación de la acción resolutoria había devenido firme como consecuencia del anterior proceso seguido entre las partes; ahora bien, no sucedía lo mismo con respecto a la acción de cumplimiento del contrato subsidiariamente ejercitada que fue estimada.

La sentencia del juzgado razonó que es un hecho acreditado que la entrega de la finca litigiosa no se llevó a cabo lo que permite estimar demostrada la falta de cumplimiento esa principal obligación de la parte vendedora y, en consecuencia, considerar ajustada a derecho la pretensión ejercitada, con carácter subsidiario, relativa a la condena al cumplimiento del contrato, debiendo proceder la vendedora a entregar la posesión efectiva de la finca registral 6605 a la demandante, libre de cargas y gravámenes, además con la obligación de indemnizar la posible diferencia de valor, en consideración a la cabida de la nueva parcela respecto de la que determinó el precio pagado por la demandante, así como la parte proporcional de los gastos satisfechos y los intereses desde la fecha de interposición de la demanda.

4.º- El proceso en segunda instancia

Contra dicha resolución se interpuso por la parte demandada Alexrixell recurso de apelación. La audiencia revocó la sentencia pronunciada por el juzgado y desestimó la demanda deducida.

El tribunal provincial entendió que, pese a no haberse llevado al fallo la desestimación de la acción principal concerniente a la resolución del contrato, tal pronunciamiento devenía incuestionable por aplicación del efecto negativo de la cosa juzgada apreciado en la instancia, sin que ninguna de las partes hubiera denunciado este defecto procesal de incorporación de lo resuelto al fallo.

También, que no podía cuestionarse la legitimación activa para el ejercicio de la acción, cuando la demandante aportó un acta notarial de 14 de marzo de 2008, en la que la actual copropietaria del 50% de la finca litigiosa Corporación Agroalimentaria del Mediterráneo S.L., no se oponía al ejercicio de la presente acción.

En concreto, en el referido instrumento público consta:

«Que ha tenido conocimiento de que, ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Cartagena, se está tramitando el Procedimiento Ordinario número 568/2.016 en el que son partes la mercantil ARTIBAI SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L., como parte actora, y la mercantil ALEXRISELL PROMOCIONES S.L. como parte demandada.

»Que en dicho procedimiento judicial la mercantil ARTIBAI SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. solicita que se declare el incumplimiento por parte de la demandada del contrato de compraventa suscrito con fecha 18 de febrero de 2005 ante el notario de Madrid don Jaime Recarte Casanova, que afectaba a la finca registral número 6605 del Registro de la propiedad número dos de La Unión, y como consecuencia de dicha declaración de incumplimiento, se declare la resolución del contrato referido condenándose a la mercantil ALEXRISELL PROMOCIONES S.L. a la devolución de la totalidad del precio pagado por dicha compraventa.



»Que ante las manifestaciones efectuadas por la mercantil demandada ALEXRISELL PROMOCIONES S.L., no siendo la mercantil CORPORACIÓN AGROALIMENTARIA DEL MEDITERRÁNEO S.L. parte de dicho contrato, desea hacer constar que carece de legitimación alguna en relación con la acción planteada en dicho procedimiento.

»Sin embargo lo anterior, y en su condición de copropietaria del 50% de la finca registral nº 6605 del Registro de la propiedad número dos de La Unión, adquirida en virtud de escritura de compraventa, número 3671, el 30 de diciembre de 2016, suscrita con las mercantiles INVERLUR GESTIÓN INMOBILIARIA I S.L. y HARRI HEGOALDE 2 S.A., unipersonal, desea manifestar lo siguiente:

»1.- Que la adquisición de la referida finca registral nº 6605 se produjo dentro de una única operación de compraventa que afectaba a un conjunto de fincas registrales, ofertadas todas ellas en un único proceso con concurrencia, competitivo y transparente, sobre las que las vendedoras ostentaban diversos porcentajes de participación, que se correspondían con los terrenos denominados como "Lo Pollo".

»2.- Que en el momento de la transmisión a CORPORACIÓN AGROALIMENTARIA DEL MEDITERRÁNEO S.L. no se efectuó una concreta identificación sobre el terreno por parte de los vendedores del lugar donde se ubicaban las diferentes fincas objeto de transmisión, sin que ello sirva ahora para prejuzgar ni cuál es la delimitación ni la ubicación de la referida finca nº 6605.

»3.- Que no existe por parte de CORPORACIÓN AGROALIMENTARIA DEL MEDITERRÁNEO S.L. ninguna objeción a que la mercantil ARTIBAI SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L., ejercite las acciones que estime pertinentes en defensa de los intereses de la finca registral Nº 6605 del Registro de la propiedad nº 2 de La Unión».

Continúa el tribunal provincial su argumentación con el razonamiento de que resulta sorprendente que, tras haber transcurrido varios años desde la compra de la finca litigiosa, la demandante desconociera en qué concreto lugar se encuentra ubicada sobre el terreno, máxime cuando vendió el 50% de la misma a otra entidad, que no se persona en el proceso, sino que se limita a expresar su consentimiento con la interposición del recurso de apelación y, además, cuando pagó por ella 1.719.909,45 euros.

Además, es paradójico que, teniendo la finca, según el título, una superficie de 28.483,65 m², por manifestación de la parte vendedora resultaba que existía un exceso de cabida de casi el doble, concretamente 52.839 m², y no hubiera efectuado la demandante ninguna comprobación al respecto.

Por otra parte, se estima que la entrega del inmueble se llevó a efecto en virtud de la tradición instrumental del art. 1462 del CC. Y, a los solos efectos dialécticos, si la vendedora Alexrixell Promociones, S.L., no hubiere tenido la posesión material de la finca (esto no consta documentalmente), la jurisprudencia asume el criterio de la doctrina moderna relativa a que la tradición instrumental tiene lugar aunque el vendedor no ostente la posesión material o de hecho de la finca enajenada, por entender que, en tales casos, el efecto traslativo solo puede quedar desvirtuado por lo que resulte o se deduzca de la propia escritura, y de ésta no resulta otra cosa.

La audiencia también hace referencia a que, en el proceso seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Cartagena, las sociedades Artibai y Goilur, titulares respectivas del 50% de la finca, no fueron capaces de demostrar que el terreno, que ocupaba la entonces demandada Agrícola San Ginés, S.A., fuera la finca objeto de compraventa. Y que, pese a que la mitad de la finca litigiosa fuera vendida en sendas ocasiones, pues Goilur vendió su parte a Corporación Agroalimentaria, S.L., los compradores no plantearan acción alguna por falta de identificación y localización de la finca, ni se intentó un deslinde para dar cabida al exceso, todo ello además de la inscripción de la finca en el registro y el efecto del principio de exactitud del art. 38 de la Ley Hipotecaria.

En definitiva, se entendió que se había cumplido con la obligación de entrega.

5.º- Recursos de casación e infracción procesal

Contra dicha sentencia Artibai interpuso recursos de casación e infracción procesal.

SEGUNDO.- El motivo único del recurso extraordinario por infracción procesal

El motivo del recurso se formula, al amparo del ordinal 2.º del art. 469.1 de la LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, concretamente del art. 222.4 de la LEC, que impone la vinculación de lo resuelto, por sentencia firme, en un anterior proceso, con respecto al tribunal de un proceso posterior, cuando la resolución dictada, en el primero de ellos, aparezca como antecedente lógico de lo que sea el objeto del segundo, siempre que los litigantes sean los mismos.

Se considera, como antecedente lógico de la presente demanda, la desestimación de la acción reivindicatoria interpuesta por las demandantes Artibai y Goilur, contra Agrícola San Ginés, en su condición de poseedora, y en la que fue parte demandada Alexrixell, en su condición de vendedora, al no haberse acreditado la correspondencia de la finca registral 6605, transmitida en la compraventa de 18 de febrero de 2005, con la



superficie objeto de venta, identificada, por la vendedora Alexrixell, mediante el plano unido a dicha escritura, que fue valorado como un croquis carente de la más mínima fiabilidad, en el que no se reflejan, con certeza, algunos de los linderos de la finca. En dicho procedimiento, Alexrixell desplegó una infructuosa actividad probatoria para acreditar la ubicación de la finca litigiosa, asumiendo, entonces, la obligación de localizar la finca registral transmitida, que ahora niega.

La parte recurrida se opone a la admisibilidad del recurso con la alegación de que hace supuesto de la cuestión, en tanto en cuanto disiente o se aparta de los razonamientos de la sentencia recurrida, al considerar que la demandada hizo entrega de la finca vendida a través de la tradición instrumental del art. 1462 del CC.

Ahora bien, nos hallamos ante un proceso tramitado por el cauce del juicio ordinario por razón de la cuantía, y esta excede de 600.000 euros, por lo que cabe el recurso autónomo por infracción procesal, amén de que también se formula recurso de casación fundado en la vulneración del art. 1462 CC (Disposición Final Decimosexta, apartado 1, reglas 2.ª, 4.ª y 5.ª, de la LEC).

La circunstancia de que se disienta o cuestione la fundamentación de la sentencia del tribunal provincial no es hacer supuesto de la cuestión, sino que constituye la esencia propia de los recursos interpuestos, con respecto a los cuales tampoco cabe confundir las valoraciones fácticas vinculantes con las jurídicas sometidas a control jurisdiccional.

No concurren pues causas de inadmisibilidad, por lo que procede entrar en su examen.

La parte recurrida se opone al recurso por infracción procesal.

Sostiene que no es cierto que la sentencia recurrida no se pronuncie sobre la acción resolutoria del contrato de compraventa litigioso; por el contrario, consideró que dicho pronunciamiento adquirió firmeza, dado que el recurso de apelación solo se fundamentó en la acción reivindicatoria ejercitada. Señala, que la sentencia de 20 de septiembre de 2011, no indica que la finca vendida no se encontrase debidamente delimitada, sino que «no ofrece fuerza de convicción el informe pericial», sin que quepa obviar que, después de la compraventa, Artibai vendió el 50% de la finca y que, además, fue posteriormente vendida en tres ocasiones, siendo la actual propietaria Corporación Agroalimentaria.

Sostiene, la parte recurrida, que el actual destino agrícola de la finca es el que mueve a la demandante a la presente reclamación, dada la minusvaloración sufrida en la inversión efectuada mediante su adquisición; por otra parte, la recurrente pretende que se tengan por ciertos algunos pronunciamientos de la sentencia de 20 de septiembre de 2011, pero no su parte dispositiva o fallo. Amén de que, al no recurrir en apelación la desestimación de la resolución del contrato, únicamente mantuvo, en segunda instancia, la acción reivindicatoria exclusivamente seguida contra Agrícola San Ginés, por lo que no puede ahora pretender un pronunciamiento de condena de Alexrixell.

TERCERO.- El efecto positivo de la cosa juzgada

Sobre el efecto positivo de la cosa juzgada nos hemos pronunciado, entre otras, en la STS 102/2022, de 7 de febrero, cuya doctrina reproduce y ratifica la más reciente STS 528/2025, de 1 de abril; pues bien, en aquella resolución señalamos que:

«La cosa juzgada material es el efecto externo que desencadena una resolución judicial firme, que ha alcanzado, por lo tanto, el estado de cosa juzgada formal (art. 207.3 LEC), sobre los restantes órganos jurisdiccionales o sobre el mismo tribunal en un procedimiento distinto, consistente en una vinculación negativa o positiva, ambas reguladas en el art. 222 LEC. La primera impide un nuevo proceso sobre el mismo objeto ya juzgado; mientras que, conforme a la segunda, lo resuelto en un primer proceso debe tenerse en cuenta en el segundo cuando sea un antecedente lógico de lo que constituye su objeto (sentencias 169/2014, de 8 de abril; 5/2020, de 8 de enero; 223/2021, de 22 de abril; 310/2021, de 13 de mayo; 411/2021, de 21 de junio y 21/2022, de 17 de enero).

»La cosa juzgada material, en su efecto negativo o excluyente, exige la plena coincidencia entre los objetos de un primer proceso resuelto por sentencia firme, con respecto a un proceso ulterior en el que se invoca su eficacia excluyente; es decir, que se trate de los mismos sujetos, el mismo petitum (lo que se pide) y la misma causa petendi (fundamento fáctico y jurídico de lo solicitado), así se pronuncian, como no podía ser de otra forma, las sentencias 5/2020, de 8 de enero; 313/2020, de 17 de junio; 411/2021, de 21 de junio y 21/2022, de 17 de enero. De darse dichas identidades, la vigencia del principio non bis in ídem (no dos veces sobre lo mismo) determinaría la inutilidad e ineficacia del proceso ulterior con prevalencia de lo resuelto en el primer proceso, o lo que es lo mismo de lo ya decidido.

»Por el contrario, el efecto positivo o prejudicial de la cosa juzgada no exige la plena identidad entre los objetos de los procesos, sino la conexidad entre ellos, siempre que los sujetos sean los mismos, y lo resuelto en el



primer juicio, mediante pronunciamiento firme, sea parte del objeto del segundo de los promovidos, o, como dice el art. 222.4 LEC, que "aparezca como antecedente lógico de lo que sea su objeto".

»Puede sostenerse entonces que mientras que la cosa juzgada negativa se fundamenta en la identidad, la cosa juzgada positiva en la conexidad; mientras que la primera impide la existencia de un proceso posterior; la segunda no lo evita, aunque lo condiciona en el sentido de que el tribunal del segundo juicio queda vinculado por el pronunciamiento firme de la sentencia dictada en el proceso anterior. En definitiva, se requiere la existencia de una relación jurídica dependiente o conexa de otra, ya resuelta por sentencia firme; no, desde luego, idéntica, pues entonces se desencadenaría el efecto excluyente o negativo de la cosa juzgada.

» Esta sala, en la sentencia 150/2021, de 16 de marzo, con cita de las sentencias 117/2015, de 5 de marzo y 383/2014, de 7 de julio, cuya doctrina fue ratificada en la ulterior 488/2021, de 6 de julio, tiene declarado que:

»"[...] la función positiva de la cosa juzgada consiste en que el tribunal que deba pronunciarse sobre una determinada relación jurídica que es dependiente de otra ya resuelta ha de atenerse al contenido de la sentencia allí pronunciada; o lo que es lo mismo, queda vinculado por aquel juicio anterior sin poder contradecir lo ya decidido. Es el efecto al que se refiere el artículo 222.4 LEC para el que no se exige que concurren las tres identidades que integran el efecto negativo o preclusivo de la cosa juzgada, pues basta con la identidad subjetiva en ambos procesos, cualquiera que sean las posiciones que se ocupen en cada uno de ellos, y con que lo que se haya decidido en el primero constituya un antecedente lógico de lo que sea objeto del posterior (STS de 17 de junio de 2011, recurso nº 1515/2007). La finalidad perseguida es evitar pronunciamientos contradictorios incompatibles con el principio de seguridad jurídica y, en consecuencia, con el derecho a la tutela efectiva cuando se está ante una sentencia firme que afecte a materias indisolublemente conexas con las que son objeto de un pleito posterior".

»La STS 194/2014, de 2 de abril, ya se había pronunciado con anterioridad en el mismo sentido, al proclamar:

»"[...] el denominado efecto positivo o prejudicial de la cosa juzgada derivada de la sentencia firme dictada en un proceso anterior que afecta a materias conexas con las que integran el pleito ulterior tiene como función, al igual que el de la cosa juzgada negativa, evitar pronunciamientos contradictorios, en las resoluciones judiciales, lo que es incompatible con el principio de seguridad jurídica y con el derecho a la tutela judicial efectiva que reconoce el art. 24 CE".

»Cuando el art. 222.4 de la LEC se refiere a que lo resuelto por sentencia firme en un proceso anterior constituya antecedente lógico del objeto de otro posterior, no se está refiriendo a los denominados efectos reflejos de una sentencia, ni tampoco a la eficacia probatoria que puede desencadenar en otro litigio, ni requiere, por supuesto, la identidad de sus objetos procesales, sino lo que exige es la existencia de un nexo lógico entre ambos litigios, o dicho con mayor precisión una relación de conexidad, de estricta o indisoluble dependencia, que imponga la coordinación y no tolere la contradicción de decisiones.

»A esos vínculos de conexidad, se refiere también, entre otras, la STC 173/2021, de 25 de octubre, cuando señala:

»"Queda de esta forma protegida y garantizada por el art. 24.1 CE 'la eficacia de la cosa juzgada material, en su aspecto positivo o prejudicial, impidiendo que los tribunales, en un proceso seguido entre los mismos sujetos, puedan desconocer o contradecir las situaciones jurídicas declaradas o reconocidas en una sentencia que haya adquirido firmeza, efecto que se produce cuando se desconoce lo resuelto en sentencia firme, en el marco de procesos que examinan cuestiones que guardan con aquellas un relación de estricta dependencia".

»Ahora bien, este efecto positivo vinculante de lo resuelto exige además que forme parte del objeto del segundo proceso una cuestión ya decidida en la sentencia firme anterior, dictada entre los mismos sujetos, siempre que hubiera podido ser debatida y discutida en su seno con plena contradicción».

En las sentencias 789/2013, de 30 de diciembre, 306/2019, de 3 de junio, y 1218/2023, de 8 de septiembre, declaramos que:

«[e]l efecto prejudicial de la cosa juzgada se vincula al fallo, pero también a los razonamientos de la sentencia cuando constituyan la razón decisoria».

Por su parte, en las sentencias 307/2010, de 25 de mayo, 384/2018, de 21 de junio y 755/2024, de 28 de mayo, entre otras, en la función delimitadora del contenido propio de la cosa juzgada, hemos declarado que:

«El hecho de que los objetos de dos procesos difieran o no sean plenamente coincidentes no es óbice para extender al segundo pleito lo resuelto en el primero respecto a cuestiones o puntos concretos controvertidos que constan como debatidos, aunque tan sólo con carácter prejudicial, y no impide que el órgano judicial del



segundo pleito decida sin sujeción en todo lo restante que constituye la litis (SSTS 1 de diciembre de 1997, RC n.º 2936/1993 y 12 de junio de 2008, RC n.º 1073/2001).

»El efecto prejudicial de la cosa juzgada se vincula al fallo, pero también a los razonamientos de la sentencia cuando constituyan la razón decisoria (SSTS de 28 de febrero de 1991, 7 de mayo de 2007, RC 2069/2000).

»Esta vinculación positiva de la sentencia posterior a lo declarado en la sentencia anterior sobre cuestiones conexas tiene trascendencia constitucional. Las sentencias 194/2014, de 2 de abril, y 102/2022, de 7 de febrero, declaran sobre este particular:

»"[...] el denominado efecto positivo o prejudicial de la cosa juzgada derivada de la sentencia firme dictada en un proceso anterior que afecta a materias conexas con las que integran el pleito ulterior tiene como función, al igual que el de la cosa juzgada negativa, evitar pronunciamientos contradictorios, en las resoluciones judiciales, lo que es incompatible con el principio de seguridad jurídica y con el derecho a la tutela judicial efectiva que reconoce el art. 24 CE"».

Y, por su parte, la STC 31/2025, de 10 de febrero (FJ 2), proclama que:

«La intangibilidad de lo decidido en una resolución judicial firme no afecta solo al contenido del fallo, sino que también se proyecta sobre aquellos pronunciamientos que constituyen ratio decidendi de la resolución, aunque no se trasladen al fallo (STC 15/2006, de 16 de enero, FJ 6) o sobre los que, aun no constituyendo el objeto mismo del proceso, resultan determinantes para la decisión adoptada (SSTC 62/2010, de 18 de octubre, FJ 5, y 39/2012, de 29 de marzo, FJ 5)».

CUARTO.- *La aplicación de la precitada doctrina al caso presente*

A este tribunal se le plantea una cuestión de naturaleza jurídico procesal, cuál es determinar si la sentencia firme 222/2011, de 20 de septiembre, de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Murcia, dictada en el juicio ordinario 1314/2009, del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Cartagena, constituye un precedente jurisdiccional vinculante en el presente proceso, seguido como juicio ordinario 568/2016, del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Cartagena, y en el que recayó la sentencia 240/2019, de 29 de marzo, de la misma sección del referido tribunal, cuya impugnación constituye el objeto de los recursos extraordinarios cuya resolución nos incumbe.

Pues bien, en el primero de los mentados procesos, seguido entre las mismas partes litigantes, se formuló una primera pretensión en la que se postulaba que:

«1. Se declare que la ubicación y delimitación de la finca inscrita con el número 6605 del Registro de la Propiedad de La Unión, titularidad de las mercantiles ARTIBAI SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. y GOILUR SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L, se corresponde con la delimitación contenida en el plano de propiedad unido a la escritura de compraventa de 18 de febrero de 2005».

Esta escritura de 18 de febrero de 2005 es precisamente la de venta de la finca litigiosa llevada a efecto por la demandada Alexrixell a la demandante Artibai, y en la que consta que la superficie actual, según reciente medición, es de 52.839 m2, con la adición: «así se deriva del plano de propiedad que se adjunta a la presente escritura como anexo n.º 1».

En aquel proceso 1314/2009 se dirimió, también, una acción reivindicatoria al entender las demandantes Artibai y Goilur que una parte de la finca vendida por Alexrixell se encontraba ocupada por Agrícola San Ginés, S.A., y así con respecto a tal extremo se solicitaba:

«2. Se declare que la superficie actualmente ocupada por la mercantil AGRÍCOLA SAN GINÉS S.A., incluida dentro del ámbito de Lo Poyo, se corresponde con la finca registral nº 6605 del Registro de la Propiedad de La Unión, de la que resultan propietarias las mercantiles ARTIBAI SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L y GOILUR SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L.».

Y, de no prosperar la acción reivindicatoria, se ejercitada la acción resolutoria del contrato de compraventa de 18 de febrero de 2005 contra Alexrixell.

La demanda fue íntegramente desestimada en todas sus peticiones.

En dicho proceso (juicio ordinario 1314/2009) intervinieron las partes ahora litigantes, que no tuvieron limitación de clase alguna para ejercitar la defensa de sus respectivos intereses.

La sentencia de la audiencia 222/2011, de 20 de septiembre, declaró sobre tales cuestiones, como resulta de su fundamentación jurídica, lo siguiente:



- 1) Que la parte actora sólo mantiene su recurso de apelación con respecto a la acción reivindicatoria principalmente ejercitada, por lo que, en consecuencia, únicamente procede entrar en el estudio y decisión de dicha acción.
- 2) Que la parte actora no ha dado cumplimiento al requisito de identificación de la finca necesario para el éxito de la acción reivindicatoria ejercitada.
- 3) Que no puede entenderse que el plano adjunto a la escritura pública de compraventa de 18 de febrero de 2.005 cuente con el mínimo de fiabilidad necesario para permitir la identificación de la finca reivindicada.
- 4) En la escritura se señalan unos linderos de la finca vendida que no la identifican sobre el terreno, máxime cuando, pese a tener una cabida en el Registro de 28.483,65 m², se afirma en la misma escritura, sin prueba objetiva alguna que lo corrobore, que tiene, en realidad, según reciente medición, una superficie de 52.839 metros cuadrados.
- 5) La parte actora no ha acreditado, por todo lo ya expuesto, que la ubicación y delimitación de la finca inscrita con el número 6605 del Registro de la Propiedad de La Unión se corresponda con la delimitación contenida en el plano unido a la tan citada escritura pública de compraventa de 18 de febrero de 2005.
- 6) Por otra parte, ninguno de los restantes planos aportados por las partes, tampoco el presentado por la vendedora Alexrixell, como documento número tres de su contestación, permite situar sobre la realidad física la finca registral número 6.605 con un mínimo de fiabilidad.
- 7) Tampoco, se ha aportado un informe pericial, que pueda considerarse dotado de una mínima garantía de acierto, relativo a la fijación sobre el terreno de los lindes señalados en la escritura de compraventa.
- 8) No ofrece fuerza de convicción el informe técnico acompañado, como documento número siete a la contestación a la demanda de la vendedora Alexrixell, máxime además a la vista de las pocas convincentes explicaciones ofrecidas, en el acto del juicio, por su autor.
- 9) Es de notar que el citado perito -el propuesto por la demandada Alexrixell- para extraer su conclusión, tiene por bueno el plano que se acompañó a la escritura pública de compraventa aportada como documento número uno de la demanda, cuando ya hemos visto que no existe garantía objetiva alguna de que la finca a la que se refiere la escritura se encuentre, precisamente, en el lugar señalado en el plano.
- 10) Además, debe añadirse que el mismo perito -el de la demandada Alexrixell- vino a manifestar, en el acto del juicio, que la finca registral número 6.605 venía a coincidir con las parcelas 10 y 41 del polígono 30 del plano del Ayuntamiento. Y tal afirmación no se comprende, teniendo en cuenta que, según dicho plano del Ayuntamiento, se trataría en realidad de dos fincas y no habría una continuidad entre las mismas.
- 11) Esa falta de continuidad se extrae también del levantamiento topográfico acompañado como documento número veintiuno de la contestación a la demanda de Agrícola San Ginés, S.A., realizado por el ingeniero técnico agrícola Prudencio ., en el que puede apreciarse que los mojones números cinco y seis quebrarían la continuidad de la finca que se grafía en el plano acompañado a la escritura pública de compraventa aportada como documento número uno de la demanda, toda vez que, según ese levantamiento topográfico, existiría una porción de terreno de la finca cuya titularidad se atribuye la parte actora que, en realidad, formaría parte de la finca de Lo Poyo, tal como ratificó en el acto del juicio el autor de dicho levantamiento topográfico.

Pues bien, dicho proceso guarda una relación de conexidad indiscutible con el presente litigio. Su objeto radicaba en determinar si el terreno ocupado por Agrícola San Ginés, S.A., formaba parte del vendido por la demandada Alexrixell a la demandante Artibai.

Ambas mercantiles -Artibai y Alexrixell- ostentaban, en dicho pleito, un interés concurrente en la obtención de un pronunciamiento judicial que así lo declarase. La compradora, para el éxito de la acción reivindicatoria formulada, previo requerimiento extrajudicial a la vendedora Alexrixell para que le garantizase su titularidad sobre la finca vendida amenazada por la posesión de Agrícola San Ginés (requerimiento de 4 de noviembre de 2008, entregado el día 6 siguiente, y contestación remitida el 27 de noviembre), y por Alexrixell para hacer honor a la elemental obligación que corresponde a todo vendedor de entrega y saneamiento de la cosa objeto de venta (arts. 1461 y 1475 CC), máxime además cuando se fijó un precio por m².

Lo cierto es que, en dicho proceso, se desestimó la pretensión primera de la demanda, en la que se postulaba un pronunciamiento judicial relativo a que la ubicación y delimitación de la finca litigiosa se correspondía con la contenida en el plano de propiedad, unido a la escritura de compraventa de 18 de febrero de 2005, lo que exigía precisar los lindes de la finca enajenada.



Del juicio seguido, a tales efectos, resultó que no fue posible determinar la concreta ubicación de dicha finca sobre el terreno, al tiempo que se declaró, con pronunciamiento firme e intervención de ambas partes, que, en cualquier caso, la finca no comprendía la superficie ocupada por Agrícola San Ginés.

No podemos ignorar dichos pronunciamientos por el efecto vinculante de la cosa juzgada positiva y jurisprudencia antes expuesta, que abarca, como hemos advertido, los razonamientos jurídicos de las sentencias.

Existe cosa juzgada negativa sobre la desestimación de la acción de resolución contractual que deviene también vinculante y jurídicamente inamovible; pero no con respecto a la acción de cumplimiento de contrato (arts. 1124 y 1461 CC), en cuanto a la obligación de la demandada de delimitar sobre el terreno la finca transmitida, que constituye una manifestación elemental de la obligación de entrega, que no resulta cumplida a través de la descripción de la finca en la escritura pública de compraventa de 18 de febrero de 2005, cuyos linderos y plano incorporado resultaron inexactos e insuficientes a tales efectos, como así lo razonó la sentencia 222/2011, de 20 de septiembre, que deviene vinculante para este proceso.

En conclusión, los pronunciamientos de la sentencia firme 222/2011, de 20 de septiembre, de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Murcia, relativos a que la finca inscrita con el número 6605 del Registro de la Propiedad de La Unión, titularidad de las mercantiles Artibai y Goilur, no se corresponde con la delimitación contenida en el plano de propiedad unido a la escritura de compraventa de 18 de febrero de 2005, así como el pronunciamiento concerniente a que la finca poseída por Agrícola San Ginés no se encuentra comprendida en la finca vendida por Alexrixell, vinculan para la decisión del presente proceso en que se ejercita una acción de cumplimiento contractual, y sirven para acreditar que la vendedora no cumplió su obligación de entrega.

Por lo tanto, este motivo del recurso extraordinario por infracción procesal debe ser estimado. Lo que se tendrá en cuenta a la hora de asumir la instancia, al operar la cosa juzgada positiva como elemento determinante del acogimiento de la demanda, todo ello en función de lo dispuesto en la Disposición Final Decimosexta, apartado 1, regla 7.ª de la LEC.

QUINTO.- Examen de los motivos del recurso de casación

El recurso de casación se construye sobre la base de tres motivos. Con alteración del orden en que fueron formulados comenzaremos por el examen del segundo de ellos.

1.º- Inadmisión del segundo motivo del recurso de casación

En el encabezamiento de este motivo consta que se interpone por:

«[I]nfracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso. Nos referimos concretamente a la doctrina del Tribunal Supremo referente a la "compra de cuerpo cierto" que se recoge en el citado precepto».

El motivo no debió ser admitido, de manera que, en este trance decisorio, se convierte en causa de desestimación.

En efecto, en las sentencias 487/2018, de 12 de septiembre, 518/2018, de 20 de septiembre, 676/2024, de 13 de mayo y 1075/2024, de 9 de septiembre, entre otras muchas, declaramos que:

«Hemos interpretado los arts. 481.1 y 487.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en el sentido de que la indicación precisa de la norma infringida ha de realizarse en el encabezamiento de cada uno de los motivos en que se funde el recurso, sin que sea suficiente que pueda deducirse del desarrollo de los motivos y sin que tenga que acudir al estudio de su fundamentación", recordando, entre otras, las sentencias 220/2017, de 4 de abril, 338/2017, de 30 de mayo, 380/2017, de 14 de junio, 901/2021, de 21 de diciembre y 293/22, de 5 de abril, que el motivo del recurso de casación debe estar en el "conflicto jurídico producido por la infracción de una norma sustantiva aplicable al objeto del proceso".

»Esta sala ha venido insistiendo en que es esencial identificar esa norma jurídica infringida al exponer el motivo de casación, y más concretamente, en su encabezamiento (sentencias 121/2017, de 23 de febrero, 645/2017, de 24 de noviembre, 293/2018, de 22 de mayo, 330/2019, de 6 de junio, 574 y 575/2020, de 4 de noviembre, 135/2021, de 9 de marzo y 997/2023, de 20 de junio entre otras)».

La referencia a la existencia de oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, único contenido del encabezamiento de este motivo, sirve para justificar, en su caso, el interés casacional, pero no es propiamente motivo de casación, sino un presupuesto de este. El verdadero motivo radica en el «[c]onflicto jurídico producido por la infracción de una norma sustantiva aplicable al objeto del proceso» (entre otras, SSTS 220/2017, de 4 de abril, 338/2017, de 30 de mayo, 380/2017, de 14 de junio y 333/2021, DE 18 de mayo entre otras).



Como hemos declarado en numerosas ocasiones (por todas, sentencias 228/2021, de 27 de abril; 719/2023, de 12 de mayo y 1075/2024, de 9 de septiembre), el recurso de casación es un recurso muy diferente a los ordinarios como el de reposición o el de apelación. Su regulación establece exigencias técnicas muy concretas, incluso un mayor rigor formal que en los recursos ordinarios, consecuencia de su función de generar jurisprudencia; esto es, asegurar la interpretación uniforme del ordenamiento jurídico, más que otorgar a las partes la posibilidad de que su litigio vuelva a ser revisado por otro tribunal, pues la tutela judicial efectiva en los procesos civiles se satisface ordinariamente con dos instancias.

En consecuencia, el motivo no puede ser admitido por adolecer del defecto formal de no indicar, en el encabezamiento del recurso, la concreta norma de derecho material o sustantivo que se considera infringida.

El Tribunal Constitucional ha afirmado, en numerosas resoluciones, que «[l]a comprobación de los presupuestos procesales para la viabilidad de la acción puede volverse a abordar o reconsiderarse en la sentencia, de oficio o a instancia de parte, dando lugar, en su caso, a un pronunciamiento de inadmisión por falta de tales presupuestos» (por todas, SSTC 32/2002, de 11 de febrero; 204/2005, de 18 de julio; 237/2006, de 17 de julio; 7/2007, de 15 de enero; 28/2011, de 14 de marzo; 29/2011 de 14 de marzo; 69/2011, de 16 de mayo; y 200/2012, de 12 de noviembre).

La causa de inadmisión se convierte, en este momento procesal, en causa de desestimación del recurso de casación.

No obsta que en su día fuera admitido a trámite, dado el carácter provisorio de la admisión acordada inicialmente, por hallarse sujeta a un examen definitivo en la sentencia (sentencias 97/2011, de 18 de febrero, 548/2012, de 20 de septiembre, 564/2013, de 1 de octubre, 146/2017, de 1 de marzo, 997/2023, de 20 de junio; 676/2024, de 13 de mayo y 1075/2024, de 9 de septiembre).

2.º- Examen del primer motivo del recurso de casación

Se fundamenta en la infracción del art. 1462.2 del Código Civil y de la doctrina del Tribunal Supremo sobre la tradición instrumental.

La entrega o tradición de la cosa deviene en elemento esencial para convertir una obligación personal como la derivada del contrato de compraventa en una titularidad dominical (art. 609 CC); es decir, transmutar la eficacia meramente obligacional en real.

El art. 1461 del CC establece, como obligación principal del vendedor, la entrega de la cosa vendida, lo que implica transmitir al comprador la cosa con aptitud para su destino, y bajo los requisitos de identidad (lo enajenado) e integridad (con la extensión y contenido determinado en el título). En definitiva, comprende el deber contractual de poner en poder del comprador todo lo que exprese el contrato (art. 1469 CC).

En el caso de que solo se cumpla en parte esta obligación nos encontraríamos ante un incumplimiento parcial, que necesariamente no tiene que ser resolutorio. La obligación de entrega exige describir el bien objeto de transmisión para que pueda ser identificado, si lo descrito no coincide con la realidad se produciría un incumplimiento. El incumplimiento nace cuando el objeto de la compraventa materialmente no se entrega o no se ajusta a lo diseñado en el contrato, en cuyo caso se puede exigir que se cumpla lo acordado (art. 1124 II CC) o, en su caso, optar por la resolución contractual.

El art. 1462, párrafo primero, del CC norma que «[s]e entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador».

Y, por su parte, el párrafo segundo de dicho precepto regula la tradición instrumental, también denominada *traditio chartae*, siempre que concurran determinados requisitos, cuales son: 1) que la compraventa se hubiera formalizado en escritura pública; 2) que de dicha escritura no resulte o se deduzca lo contrario; 3) que los vendedores estén en la posesión del bien enajenado, tanto en forma inmediata como mediata en cuanto a su disposición, puesto que si no lo están difícilmente pueden transmitirla.

En este sentido, la STS 858/1997, de 9 de octubre, proclama que:

«Para que la "traditio" instrumental opere es necesario, según doctrina de esta Sala recogida, entre otras, en sentencias de 30 de junio de 1981 y 31 de mayo de 1996, que se den los supuestos siguientes: a) que la compraventa se hubiera celebrado por medio de escritura pública con todos los requisitos formales para su validez; b) que de dicha escritura no resultare o se deduzca claramente lo contrario, es decir, que no concurra discordancia constatada y suficientemente acreditada con la realidad jurídica, y c) que el vendedor esté en posesión del bien enajenado tanto en forma mediata como inmediata, exigiéndose cumplida prueba en cuanto a la disposición en su condición de "tradens"».

Por su parte, la STS 664/1995, de 1 de julio, proclama que:



«[l]a expresada tradición instrumental entraña una presunción iuris tantum, que puede ser destruida no sólo por lo que conste en la propia escritura, sino también por hechos incontrovertibles de la realidad física y jurídica».

Y, en la STS 541/2017, de 4 de octubre, hemos señalado que:

«[l]a sentencia recurrida identifica el otorgamiento de la escritura con la tradición precisa para la transmisión de la propiedad en virtud de la teoría del título y el modo.

»Se trata de una incorrecta comprensión del funcionamiento del sistema de transmisión de la propiedad, por partir erróneamente de la idea de que el otorgamiento de la escritura pública lleva consigo necesariamente la entrega de la posesión y la transmisión de la propiedad, lo que no siempre es así. Además, que haya habido previa tradición no excluye el ejercicio de la acción de otorgamiento de escritura pública, pues de esta forma se logran las ventajas que reporta el documento público y, en particular, la posibilidad de acceso al Registro de la Propiedad.

»Lo cierto es que, aunque el otorgamiento de la escritura pública en principio equivale a la entrega (tradición instrumental), la escritura no es otra cosa que la formalización del acuerdo (en el caso, un acuerdo de cesión) y la tradición puede ser simultánea (lo será si el acuerdo se formaliza en escritura), pero puede otorgarse escritura y aplazarse la entrega y también puede haber existido tradición con anterioridad al otorgamiento de la escritura, de forma que se habrá producido la tradición y la transmisión de la propiedad aunque no se haya otorgado escritura.

»3.º- La tradición, como traspaso posesorio, remite a los preceptos que regulan la posesión. Conforme al art. 438 CC la posesión se adquiere, además de por la ocupación material y por las formalidades legales, por el hecho de quedar las cosas o derechos "sujetos a la acción de nuestra voluntad" y, al mismo tiempo, quien transmite pierde la posesión por la "cesión" fundada en un título, entendiéndose por tal cesión no el propio negocio o convenio, sino el acto de ejecución del convenio que permite el apoderamiento del cesionario (art. 460.2.º CC)».

En definitiva, de entenderse cumplida la obligación de entrega con el simple otorgamiento de escritura pública, como considera el tribunal provincial, nunca habría incumplimiento de la precitada obligación, y carecería de sentido cualquier acción para exigirla.

Por otra parte, el art. 38 de la LH tiene eficacia de presunción *iuris tantum*, que opera en el tráfico jurídico mientras no sea desvirtuada en el juicio declarativo correspondiente (art. 1 III LH).

Como señalamos en la STS 429/2011, de 9 de junio, el art. 38 de la LH constituye:

«[e]xpresión de la presunción de exactitud registral y se conoce como principio de legitimación registral o eficacia defensiva de la inscripción, pero es una presunción iuris tantum, en el sentido de que la protección que brinda el Registro de la Propiedad al titular inscrito cede ante la prueba en contrario (así, sentencia de 16 de julio de 2001 y numerosa jurisprudencia que cita)».

El motivo debe ser estimado, al considerar la sentencia recurrida que, por el otorgamiento de la escritura pública y su inscripción registral, se encuentra cumplida la obligación de entrega, cuando del resultado del juicio ordinario 1314/2009, del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Cartagena, resulta lo contrario.

3.º- Falta de interés jurídico en la decisión del motivo tercero del recurso de casación

Fundado en la infracción del art. 7.1 del CC, la estimación del primer motivo del recurso de casación determina que este último carezca de interés para ser objeto de resolución por esta sala.

SEXTO.- Asunción de la instancia

La estimación del recurso extraordinario por infracción procesal, así como del motivo primero del recurso de casación interpuesto, determina que la sala proceda a asumir la instancia y dictar la sentencia procedente en Derecho.

En tal cometido jurisdiccional, debemos estimar la acción deducida en la demanda, toda vez que la sentencia firme dictada en el juicio ordinario 1314/2009, del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Cartagena, se expande al presente proceso con la fuerza vinculante de la cosa juzgada positiva. Pues bien, de lo resuelto y razonado en aquel proceso, resulta que la vendedora Alexrixell no cumplió su fundamental obligación de entrega.

De esta manera, al no observar el comportamiento contractual que le era jurídicamente exigible, conforme a lo dispuesto en los arts. 1461 y 1469 CC, nace el derecho de la entidad actora, reconocido por el art. 1124 II del CC, de exigir el cumplimiento del contrato de compraventa, que vincula a las partes litigantes en los términos en que fue concertado, y, en consecuencia, procede la condena de la demandada entregar a la demandante



la finca objeto de compraventa identificada sobre el terreno y con la superficie reseñada -la venta se llevó a efecto con expresión de su cabida (52.839 m²), a razón de un precio por unidad de medida (32,55 € por m²), lo que arrojó un precio total de 1.719.909,45 €.-. Por consiguiente, es esa la superficie que debe ser entregada por la demandada, en otro caso deberá indemnizar los daños y perjuicios causados. No puede haber cuerpo cierto cuando el croquis justificativo de tal superficie se demostró insuficiente e inexacto para delimitar el contorno de la finca enajenada.

SÉPTIMO.- *Costas y depósito*

La estimación de los recursos interpuestos conduce a que no se haga especial pronunciamiento sobre las costas procesales y a la devolución de los depósitos constituidos para recurrir (art. 398 LEC y disposición adicional 15.ª, apartado 8, de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

FALLO

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

1.º-Estimar del recurso de casación interpuesto por Artibai Servicios Inmobiliarios, S.L., contra la sentencia 240/2019, de 29 de marzo, dictada por la sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Murcia, con sede en Cartagena, Málaga, en el recurso de apelación 314/2019, sin hacer especial pronunciamiento sobre costas y con devolución del depósito constituido para recurrir.

2.º-Casar la referida sentencia, y con desestimación del recurso de apelación interpuesto por Alexrixell Promociones, S.L., confirmamos la sentencia de 8 de abril de 2019, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Cartagena en los autos de juicio ordinario 568/2016, con imposición de costas a la parte apelante, y pérdida del depósito constituido para recurrir.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

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

Así se acuerda y firma.