



Roj: **STS 2486/2020** - ECLI: **ES:TS:2020:2486**

Id Cendoj: **28079110012020100405**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **29/06/2020**

Nº de Recurso: **5274/2017**

Nº de Resolución: **364/2020**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP SA 513/2017,**
STS 2486/2020

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 364/2020

Fecha de sentencia: 29/06/2020

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 5274/2017

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 23/06/2020

Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE SALAMANCA. SECCIÓN 1.^a

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

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN núm.: 5274/2017

Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

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

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 364/2020

Excmos. Sres. y Excm. Sra.

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán



D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 29 de junio de 2020.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto por la "Fundación Luisa y Nieves Fidalgo Morales", representada por el procurador D. Rafael Cuevas Castaño y bajo la dirección letrada de D. José Alberto Santos de Paz, contra la sentencia n.º 435/2017 dictada en fecha 29 de septiembre de 2017 por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Salamanca en el recurso de apelación n.º 775/2016 dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 1067/2015 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Salamanca, sobre acción declarativa de dominio. Ha sido parte recurrida D. Andrés , D. Aquilino , D.ª Sabina , D. Baltasar , D. Belarmino y D. Benito , representados por la procuradora D.ª Ángela González Mateos y bajo la dirección letrada de D. Mauricio Sánchez Lorenzo.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- La Fundación "Luisa y Nieves Fidalgo Morales" interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Andrés , D. Florentino , D. Aquilino , D. Baltasar y D.ª Sabina , en la que solicitaba se dictara sentencia:

"por la que estimando la demanda se declare el dominio a favor de la Fundación "Luisa y Nieves Fidalgo Morales" de la siguiente finca proveniente de la finca registral NUM000 del Ayuntamiento de Valverdón: Finca Rústica procedente del Lote Cuarto del término redondo de Valcuevo y Rascones, en el término municipal de Valverdón. Ocupa una extensión superficial de cuarenta y seis hectáreas, setenta y nueve áreas y noventa y cinco centiáreas. Linda: Norte, lote número tres, propiedad de la "Fundación Luisa y Nieves Fidalgo Morales"; Sur y Oeste finca de esta procedencia transmitida a los demandados (hermanos Aquilino Sabina Florentino Andrés y D. Baltasar); y Este, término de Mozodiel. Referencia Catastral: NUM001 . Se corresponde con la parcela NUM002 del Polígono NUM003 de Valverdón (Salamanca). Igualmente se ordene la inscripción como nota marginal en la finca de procedencia (finca registral NUM000 del Ayuntamiento de Valverdón) la segregación de esta propiedad del resto de la finca **matriz** y su inscripción como finca nueva. Todo ello con la imposición de las costas a los codemandados de oponerse a la presente demanda".

2.- La demanda fue presentada el 19 de noviembre de 2015 y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Salamanca y fue registrada con el n.º 1067/2015. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de las partes demandadas.

Mediante escrito de 8 de diciembre de 2015 la Fundación "Luisa y Nieves Fidalgo Morales" pone en conocimiento del Juzgado el fallecimiento de D. Florentino solicitando sea sustituido por sus herederos.

3.- D. Andrés , D. Aquilino , D.ª Sabina , D. Baltasar y D. Belarmino y D. Benito , estos dos últimos como sucesores del demandado D. Florentino , contestaron a la demanda mediante escrito en el que solicitaban la desestimación de la demanda con expresa imposición de las costas a la parte actora.

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Salamanca dictó sentencia de fecha 11 de julio de 2016, con el siguiente fallo:

"Se desestima la demanda presentada por el procurador Sr. Cuevas Castaño, en nombre y representación de la Fundación "Luisa y Nieves Fidalgo Morales", contra D. Andrés , D. Aquilino , D.ª Sabina , D. Baltasar y contra Florentino , hoy sus herederos D. Belarmino y D. Benito , representados por la procuradora Sra. González Mateos absolviendo a los demandados de las pretensiones, con imposición a la actora de las costas procesales".

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la Fundación "Luisa y Nieves Fidalgo Morales".

2.- La resolución de este recurso correspondió a la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Salamanca, que lo tramitó con el número de rollo 775/2016 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 29 de septiembre de 2017, con el siguiente fallo:

"Se desestima el recurso de apelación interpuesto por la legal representación de Fundación "Luisa y Nieves Fidalgo Morales" contra la sentencia de 11 de julio de 2016, dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez de 1.ª Instancia n.º 2 de Salamanca, en los autos de juicio de los que dimana este rollo, confirmándola en su integridad y con imposición de las costas procesales de esta alzada a la parte recurrente".

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

1.- La Fundación "Luisa y Nieves Fidalgo Morales" interpuso recurso de casación.

El único motivo del recurso de casación fue:

"Infracción de la interpretación del artículo 38 LH en relación con el interés para el ejercicio de la acción declarativa de dominio cuando existe asiento registral contradictorio con la propiedad real; obligación del ejercicio de la acción de rectificación del asiento registral debiendo ser parte el titular de ese asiento. Infracción del artículo 348 Cc por limitarse el derecho de disposición del propietario".

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 12 de febrero de 2020, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Fundación "Luisa y Nieves Fidalgo Morales", contra la sentencia dictada, con fecha 29 de septiembre de 2017, por la Audiencia Provincial de Salamanca (Sección Primera), en el rollo de apelación n.º 775/2017, dimanante del juicio ordinario n.º 1067/2015 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Salamanca".

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

4.- Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 23 de junio de 2020, en que ha tenido lugar a través del sistema de videoconferencia habilitado por el Ministerio de Justicia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**PRIMERO.- Antecedentes**

El presente recurso plantea como cuestión jurídica si procede la acción declarativa de dominio sobre una parcela cuando el demandado no niega el dominio del actor, pero en su título de compraventa, que accedió al Registro de la Propiedad, la descripción de la finca del actor no refleja, por un error, que la parcela no estaba incluida en la venta.

En las dos instancias se ha desestimado la demanda por considerar que no concurre interés para accionar frente a los demandados, que ni se oponen ni niegan el dominio de la actora sobre la parcela. Recurre en casación la demandante.

Son antecedentes necesarios los siguientes.

1. En la demanda se solicita "se declare el dominio a favor de la Fundación LUISA Y NIEVES FIDALGO MORALES de la siguiente finca proveniente de la finca registral NUM000 del Ayuntamiento de Valverdón: FINCA RÚSTICA procedente del Lote Cuarto del término redondo de Valcuevo y Rascones, en el término municipal de Valverdón. Ocupa una extensión superficial de CUARENTA Y SEIS HECTÁREAS, SETENTA Y NUEVE ÁREAS Y NOVENTA Y CONGO CENTIÁREAS. LINDA: Norte, lote número tres propiedad de la Fundación Luisa y Nieves Fidalgo Morales; Sur y Oeste finca de esta procedencia transmitida a los demandados (hermanos Andrés Aquilino Sabina Florentino y Don Baltasar); y Este, término de Mozodiel. Referencia Catastral: NUM001 . Se corresponde con la parcela NUM002 del Polígono NUM003 de Valverdón (Salamanca). Igualmente se ordene la inscripción como nota marginal en la finca de procedencia (finca registral NUM000 del Ayuntamiento de Valverdón) la segregación de esta propiedad del resto de la finca **matriz** y su inscripción como finca nueva".

2. Los demandados se opusieron alegando la falta de legitimación pasiva por cuanto no habían mostrado oposición sobre la propiedad de la parcela objeto de la litis. Alegaron que adquirieron e inscribieron la finca que compraron con una superficie de 162,42 hectáreas, que es la que pagaron y poseen, y que esas hectáreas son diferentes a las 46,79 hectáreas objeto de la litis, que nunca fueron objeto de transmisión y sobre las que no han realizado acto alguno de contradicción del derecho del actor.

3. El juzgado desestimó la demanda.

El juzgado partió de los siguientes hechos:

"La actora es dueña de finca rústica que cuenta con extensión de cuarenta y seis hectáreas, sesenta y nueve áreas y noventa y cinco centiáreas, procedente del lote Cuarto del termino redondo de Valcuevo y Rascones y que linda, Norte, lote de propiedad de Florinda , número NUM004 , hoy Fundación Luisa y Nieves Fidalgo

Morales; Sur y Oeste finca de esta procedencia transmitida a los demandados, Hermanos Aquilino Sabina Florentino Andrés y Baltasar ; y Este, termino de Mozodiel.

"La inscripción de la finca originaria, finca NUM000 , Inscripción 1.ª.

"Se corresponde con la parcela NUM002 del Polígono NUM003 de Valverdón.

"El título lo es escritura pública de manifestación y adjudicación de herencia y constitución de la fundación Luisa y Nieves Fidalgo Morales otorgada el 22 de septiembre de 2000.

"La finca origen con superficie total de 248,2240 estaba formada por un trozo o porción de terreno de labor, con arbolado de encina de extensión superficial de doscientas treinta hectáreas, ochenta y siete áreas y cincuenta centiáreas.

"Trozo de era de dos hectáreas y treinta y ocho áreas.

"Trozo de terreno de alameda de noventa y cuatro áreas y trozo de huerta de sesenta y seis áreas.

"Por escritura pública de 7 de enero de 1982 se segrega y vende a Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Salamanca porción de 34 Hectáreas aproximadamente.

"Por escritura pública de 1 de Julio de 1987 Florinda vende a Millán y Octavio cuatro parcelas de superficie total de 4,9950 hectáreas, en esta escritura se manifiesta que después de las segregaciones realizadas la finca **matriz** queda reducida en su superficie en las asignada a las parcelas segregadas, no siendo posible describir el resto de la misma por lo irregular de las segregaciones.

"Por escritura pública de 27 de octubre de 1987 Florinda vende a los demandados finca descrita en el exponente cuarto, "que como consecuencia de las segregaciones realizadas y reciente medición efectuada al efecto el resto de la finca **matriz** queda con la descripción siguiente; Rústica parte del denominado lote cuarto procedente del termino de Valcuevo y Rascones con una superficie de 162,429 hectáreas, que los demandados inscriben a su favor en el Registro de la Propiedad.

"En el título de la actora, escritura pública de 22 de septiembre de 2000 respecto de la finca cuya defensa se proclama se hace constar que, mediante otra escritura otorgada el 27 de octubre de 1987, Florinda vende el resto de la finca **matriz** que queda después de las segregaciones descritas a los ahora demandados, si bien en dicha escritura la superficie de finca adquirida por los mismos es de 162,429 Hectáreas, con la descripción que en ella figura, diciéndose por error que era el resto de la finca **matriz** y dicha superficie lo era según reciente medición, cuando en realidad existe otra parcela en la misma finca que comprende el resto de la superficie que tenía la finca primitiva, una vez descontadas las superficies segregadas y transmitidas, referidas en el presente párrafo y en el anterior, y cuya descripción es la citada en la presente escritura, estando pendiente de subsanación dicho error".

A continuación, afirma la sentencia del juzgado:

"Los demandados por tanto no adquieren la parcela NUM002 , polígono NUM003 de Valverdón y tampoco la han poseído. Esto es, los mismos no han participado en la configuración, en la composición de la finca que se les trasmite, son ajenos a la descripción que se hace en el título de la **matriz** tal como va quedando, a las previas segregaciones de la finca **matriz** y si la actora no logra el acceso al Registro de la Propiedad de la parcela NUM002 , polígono NUM003 es por su sola y exclusiva causa pues ya el 1 de julio de 1987 pudo describir el resto de la finca **matriz** por los medios técnicos a su disposición, las 209, 2290 hectáreas restantes para que se señalaran específicamente en el título de propiedad.

"Los demandados adquirientes de buena fe de 162,4295 Hectáreas perfectamente configuradas, deslindadas, cumplen con su obligación, la de abono del precio e inscriben su derecho, ajenos a la problemática de la actora, el defecto o error no se les puede atribuir ni implicar una carga para los mismos como se pretende con la demanda".

Luego explica la sentencia:

"La acción declarativa se admite a condición de que su utilización esté justificada por una necesidad de protección jurídica, el demandado no posee, no utiliza la cosa, ha de acreditarse el interés de la actora en que se ponga en claro su derecho, al ser denegado o desconocido por el demandado.

"Contra la persona que, de un modo serio y formal, deliberado y solemne discute el derecho al titular o no se allana a reconocerlo (STS 7-1-1959 y 3-12-1977).

"Se exige que de alguna manera se contravenga en forma efectiva el derecho de propiedad, se vulnere con actos de indiscutible realidad, al punto de representar esta contradicción o desconocimiento del dominio,



determinante del interés jurídico en la declaración, un hecho constitutivo de la acción, integrante de la causa de pedir, cuya alegación y prueba incumbe a quien la ejercita".

Finalmente concluye la sentencia del juzgado:

"En el caso, no consta reclamación previa alguna, no sirve lo que pueden indicar los arrendatarios que no presencian conversación alguna sobre ello y es interesado lo que manifiesta el gerente de la fundación, a salvo de documentación de la reclamación, bastaba una mera carta, burofax, telegrama o acto de conciliación.

"En los quince años transcurridos desde la constancia del error en la escritura pública no existe acto alguno de los demandados tendente a desconocer el dominio de la actora, todo lo contrario, lo afirman expresamente, lo reconocen, ni lo cuestionan ni lo discuten, por lo que carece de toda finalidad y justificación la acción de dominio emprendida y la pretensión se desestima".

4. La Audiencia confirma la sentencia y desestima el recurso de apelación interpuesto por la demandante.

La Audiencia parte de la siguiente consideración:

"No se va a reiterar la historia registral de la inicial finca **matriz** y las posteriores segregaciones que se han ido realizando, porque al respecto no existe discrepancia. La discrepancia surge en la valoración del tipo de acción ejercitada por la parte actora, dimanante de un error que ella misma ha generado; y que no se ha probado plenamente que se hubiera intentado solventar fuera de esta litis con los demandados".

A continuación explica la Audiencia los presupuestos exigidos jurisprudencialmente para la acción declarativa: la existencia de un título de dominio que acredite la adquisición de la cosa por el actor, la exacta identificación de la cosa, y "un interés para accionar respecto de los demandados, es decir, algún tipo de contradicción, pues, como tiene reiterado la jurisprudencia (SS. 21 de febrero 1941 y 10 de julio 2003, entre otras), la mera declaración o constatación de la propiedad tiene como finalidad la de obtener la declaración de que el actor es el propietario de la cosa "acallando a la parte contraria que discute ese derecho o se lo arroga".

Finalmente, concluye:

"Y es, precisamente en el supuesto anterior, donde quiebra la prosperabilidad de la acción ejercitada. Y ello porque los demandados adquieren en escritura pública exactamente 162.4295 hectáreas; que son las que han pagado y poseído; y la diferencia, las 46,79 hectáreas, jamás se las han atribuido; de forma que la propia actora las ha tenido arrendadas. Por tanto, si existe un error, con origen en las segregaciones que se han ido realizando por la parte actora, efectivamente podrá subsanar el error de linderos, que consta claramente, pero no acudir a una acción en la que el fundamento estaría en una oposición, negación o aprovechamiento por los demandados de ese resto, del que nunca se han considerado propietarios".

5. Recurre en casación la demandante.

SEGUNDO. Recurso de casación

1. Formulación, cuestión jurídica planteada y admisibilidad.

1.1. El recurso se funda en un solo motivo en el que se denuncia infracción del art. 38 LH en relación con el interés para el ejercicio de la acción declarativa de dominio cuando existe asiento registral contradictorio con la propiedad real.

En su desarrollo explica que, al no estar segregada, la parcela de la que es propietaria la demandante está incluida en la finca registral que fue vendida a los demandados, por lo que existe una titularidad pública y registral que desconoce el derecho de propiedad de la actora. Explica que la sentencia recurrida, al considerar que no hay interés en el ejercicio de la acción declarativa por el hecho de que la parte demandada reconozca que no es propietaria de la parcela, no tiene en cuenta que la titularidad registral equivale a oposición por consentir una situación registral contraria a la realidad extra registral.

El recurso se interpone por la vía del art. 477.2.3.º LEC y justifica el interés casacional por la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales.

1.2. En su escrito de oposición, la parte recurrida alega que no hay interés casacional porque las sentencias citadas de anverso y en las que se reconoce la legitimación del titular registral no son aplicables al caso porque ellos no son titulares de la finca litigiosa, pues compraron 162,42 hectáreas y en el Registro consta que su finca tiene esa superficie. Añaden que cualquier error o anomalía en el título de la actora es previo a su adquisición y que la parcela litigiosa les resulta ajena, porque nunca fue objeto de transmisión a favor de los demandados, que ni han puesto en duda el derecho que la actora invoca, ni han realizado acto de contradicción de su dominio, ni se han atribuido ni poseído las hectáreas objeto de litis.



1.3. Daremos respuesta, en primer lugar, al óbice de admisibilidad planteado por la parte recurrida para rechazarlo.

Según la doctrina de esta sala concurren causas absolutas de inadmisión del recurso de casación cuando se plantean motivos procesales y no sustantivos, cuando no se respeta la base fáctica de la sentencia recurrida y cuando el escrito carece de la necesaria claridad y precisión en la identificación de la infracción normativa (art. 477.1 LEC), de la individualización del problema jurídico planteado (art. 481.1 y 3 LEC) y de la fundamentación suficiente sobre la infracción del ordenamiento jurídico alegada (art. 481.1 LEC). Por el contrario, concurren causas relativas de inadmisión cuando, al margen de elementos formales irrelevantes, o en todo caso secundarios, el recurso plantee con la suficiente claridad un problema jurídico sustantivo que presente, desde un análisis razonable y objetivo, interés casacional. Según afirman las sentencias 2/2017, de 10 de enero y 667/2016, de 14 de noviembre (con cita de la 439/2013, de 25 de junio) "puede ser suficiente para pasar el test de admisibilidad y permitir el examen de fondo de la cuestión la correcta identificación de determinados problemas jurídicos, la exposición aun indiciaria de cómo ve la parte recurrente el interés casacional y una exposición adecuada que deje de manifiesto la consistencia de las razones de fondo. En tales casos, una interpretación rigurosa de los requisitos de admisibilidad que impidan el acceso a los recursos extraordinarios no es adecuada a las exigencias del derecho de tutela efectiva jurídica de la sentencia".

Este último criterio resulta de plena aplicación al presente recurso, porque el problema jurídico está bien identificado, la infracción alegada aparece convenientemente desarrollada sin alterar la base fáctica de la sentencia y existe interés casacional en que esta sala se pronuncie sobre una cuestión que está siendo resuelta de manera no idéntica por las Audiencias. Esto ha permitido que la parte recurrida pueda haberse opuesto adecuadamente al recurso, sabiendo cuáles eran las cuestiones relevantes, y que el tribunal haya podido abordar las cuestiones jurídicas planteadas.

Procede por ello entrar en el fondo del asunto y, por lo que decimos a continuación, estimar parcialmente el recurso.

2. Decisión de la sala. Estimación parcial del recurso.

2.1. En el presente caso no se discute por las partes la identificación de la finca de la demandada ni de la parcela (que no es finca registral) de la demandante, ni sus lindes, ni su extensión, ni su propiedad. Lo que se plantea es la cuestión estrictamente jurídica de si existe interés que justifique la demanda contra los demandados, que no niegan la titularidad de la demandante sobre su parcela, por el hecho de que la inscripción registral a favor de los demandados abarque la parcela respecto de la cual se ejercita la acción declarativa de dominio.

La cuestión se plantearía por cuanto en la escritura de compraventa de 1987 suscrita entre parte demandante (vendedora) y parte demandada (compradora) se vendió el resto de la finca **matriz** que quedó después de unas segregaciones anteriores, expresando como objeto de la venta una superficie de 162 hectáreas, 42 áreas y 95 centiáreas, diciendo por error que era el resto de la finca cuando en la misma finca había una parcela que comprende el resto de la superficie que tenía la finca primitiva una vez descontadas las superficies segregadas y transmitidas; de este modo, aún quedaban 46 hectáreas de esa finca **matriz** de propiedad de la demandante, que han quedado subsumidas o abarcadas por la inscripción registral de la finca de la demandada en el momento que ésta inscribió la escritura de 1987 de su finca de 162,42 hectáreas.

2.2. La acción declarativa de dominio, admitida por una constante jurisprudencia de esta sala, se dirige simplemente a que se declare la titularidad dominical del actor cuando no pretende la entrega o la reintegración de la posesión en concepto de dueño. La doctrina justifica el interés de esta acción en la existencia de una perturbación en la titularidad y reconoce la legitimación pasiva a quienes nieguen, contesten o discutan el derecho de dominio del actor.

Por esta razón, en atención a la presunción de que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (art. 38 LH), debe entenderse que la acción declarativa es la que procede para que el propietario poseedor haga valer su condición de dueño frente al titular registral que no posee. Por ello, es admisible también la acción declarativa cuando lo que se persigue por el propietario es integrar un título defectuoso o incompleto de dominio con el fin de acceder al Registro de la Propiedad.

2.3. Hay que tener presente que cuando la inexactitud del Registro proceda de un defecto del título que motivó el asiento, la rectificación solo puede hacerse con consentimiento del titular o, en su defecto, por resolución judicial y que, en este caso, la demanda debe dirigirse contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (art. 40 LH).

2.4. En el caso, el error en el título de adquisición de los demandados al que hemos aludido implica que el derecho inscrito a su favor, aunque se haga referencia a la superficie realmente adquirida, comprenda además



la parcela de la demandante, de modo que el derecho inscrito tiene un contenido diferente al que el Registro publica; con la consecuencia de que, al estar el asiento bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH) y presumirse a todos los efectos legales que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (art. 38 LH), es evidente el interés de la demandante, cuya propiedad de la parcela nadie niega, en que se declare su derecho de propiedad.

La legitimación de los demandados deriva, precisamente, de su titularidad registral, y de ahí que se ejercite acumuladamente la acción material con la acción de rectificación del registro con la finalidad de que se segregue la parcela como parte de la finca registral y se practiquen los asientos correspondientes (arts. 38 y 40 LH)

2.5. Frente a estos razonamientos no son convincentes las alegaciones de los demandados recurridos que, para negar su falta de legitimación pasiva, argumentan en su escrito de oposición al recurso, primero, que ellos no adquirieron la parcela, segundo, que no tienen la posesión y, tercero, que no pueden ser titulares registrales de la parcela porque la parcela no está inscrita.

En efecto, el reconocimiento por los demandados de no haber adquirido la propiedad sobre la parcela es coherente con su conservación por la demandante, que no vendió la parcela pero que tampoco llegó a segregarla. Precisamente por la falta de posesión de la parcela por los demandados (que, no es controvertido, tiene de forma mediata la demandante, que la tiene arrendada desde hace años a terceros), se explica que la acción ejercitada sea la declarativa de propiedad y no la reivindicatoria. Finalmente, precisamente porque la parcela no fue segregada es por lo que el derecho de los demandados tiene un contenido diferente al que publica el Registro.

2.6. Procede por todo lo dicho estimar el recurso de casación en el sentido de declarar que la demandante sí tiene interés legítimo en ejercitar contra los demandados la acción declarativa de propiedad sobre la parcela objeto de la litis.

Esta sala, sin embargo, no puede estimar la demanda en su integridad, pues aun cuando la parcela está catastralmente como independiente, no consta en las actuaciones si la parcela cumple los requisitos para ser finca independiente y, en particular, si se dispone de la oportuna licencia de segregación o declaración de innecesariedad requeridas para la práctica de la modificación formal que se pretende.

En consecuencia, esta sentencia se limita a los efectos meramente declarativos y no alcanza a las consecuencias registrales solicitadas, en atención a que se dirigen a que se ordene la práctica de una segregación y no se ha ventilado en este procedimiento el tema de si la parcela puede inscribirse como finca independiente.

TERCERO.- Costas

La estimación del recurso determina que no se haga imposición de costas.

No se imponen las costas de la apelación, dado que el recurso debió ser estimado. Tampoco se imponen las costas de la primera instancia dada la estimación parcial de las pretensiones de la demandante.

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 el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la Fundación Luisa y Nieves Fidalgo Morales contra la sentencia dictada, con fecha 29 de septiembre de 2017, por la Audiencia Provincial de Salamanca (Sección Primera), en el rollo de apelación 775/2016.

2.º- Casar la mencionada sentencia y en su lugar, con estimación parcial de la demanda, declarar que la Fundación Luisa y Nieves Fidalgo Morales es propietaria de la "finca rústica procedente del Lote Cuarto del término redondo de Valcuevo y Rascones, en el término municipal de Valverdón. Ocupa una extensión superficial de CUARENTA Y SEIS HECTÁREAS, SETENTA Y NUEVE ÁREAS Y NOVENTA Y CONGO CENTIÁREAS. LINDA: Norte, lote número tres propiedad de la Fundación Luisa y Nieves Fidalgo Morales; Sur y Oeste finca de esta procedencia transmitida a los demandados (hermanos Andrés Aquilino Sabina Florentino y don Baltasar); y Este, término de Mozodiel. Referencia Catastral: NUM001 . Se corresponde con la parcela NUM002 del Polígono NUM003 de Valverdón (Salamanca)".

3.º- No imponer las costas devengadas por este recurso y ordenar la devolución del depósito constituido para su interposición.

4.º- No imponer las costas de las instancias.



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

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

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ