

Id Cendoj: 28079110012008100254  
 Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
 Sede: Madrid  
 Sección: 1  
 Nº de Recurso: 1182/2001  
 Nº de Resolución: 502/2008  
 Procedimiento: Casación  
 Ponente: ANTONIO SALAS CARCELLER  
 Tipo de Resolución: Sentencia

**Voces:**

- x CONTRATO DE COMPRAVENTA x
- x NULIDAD (CONTRATOS) x
- x CUESTIÓN NUEVA (RECURSO DE CASACIÓN CIVIL) x
- x INCONGRUENCIA x
- x LEGITIMACIÓN x
- x TERCER POSEEDOR x
- x TRANSMISIÓN DEL DOMINIO (COMPRAVENTA) x

**Resumen:**

Contrato de compraventa. Caducidad de los autos: cuestión nueva no suscitada en los escritos rectores cuyo planteamiento está prohibido en casación. Ningun comunero o coheredero puede vender bien alguno mientras no se le adjudique en la partición, y caso de hacerlo, la venta será nula por falta de poder de disposición, careciendo de eficacia como título para transmitir el dominio. Ejercitándose acción de nulidad radical del contrato no es de aplicación el plazo de cuatro años al venir referido este último a los supuestos de anulabilidad. Incongruencia: no existe por cuanto solo está legitimado para denunciar la incongruencia la parte a quien no se le hubiera resuelto una cuestión oportunamente propuesta. La legitimación para interponer cualquier clase de recurso contra resoluciones judiciales se funda en la existencia de un gravamen producido a la parte recurrente y no está permitido a un litigante invocar el perjuicio ocasionado a otro por la decisión de que se trate. Inexistente condición de tercero hipotecario por falta de inscripción a favor del transmitente al momento de la venta. El titular registral era el causante de los vendedores que se adjudicaron indebidamente las fincas vendidas ignorando los derechos de otros coherederos.

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a treinta de Mayo de dos mil ocho.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de Casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Oviedo, como consecuencia de autos de juicio de menor cuantía nº 162/93 y los acumulados nº 9494, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Grado (Asturias); cuyo recurso fue interpuesto por don Ángel Daniel, representado por el Procurador de los Tribunales don Ignacio de Noriega Arquer y defendido por el Letrado don José Manuel Simón Yanes; siendo parte recurrida don Blas, doña Amparo y doña Eva, representados por el Procurador de los Tribunales don Nicolás Álvarez Real y defendidos por el Letrado don Rufino Menéndez Menéndez. Autos en los que también han sido parte don Miguel, doña Irene, don Silvio, doña Mercedes, doña Remedios, don Carlos Alberto, doña María Consuelo, don Juan Carlos, don Pedro Enrique que no se han personado ante este Tribunal Supremo.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Grado (Asturias) fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía núm. 162/93 , promovidos a instancia de don Ángel Daniel contra doña Eva, don Miguel, doña Irene, don Silvio, y los acumulados núm. 94/94 a instancia de don Blas y doña Amparo contra doña Eva, don Ángel Daniel, doña Mercedes, doña Remedios, don Carlos Alberto, doña María Consuelo,

don Juan Carlos, don Pedro Enrique y demás personas desconocidas e inciertas que pudieran traer causa de los demandados o resultaran herederos de don Plácido.

1.- Por la parte actora se formuló demanda -autos menor cuantía 162/93- arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dictara "... Sentencia, por la cual, estimando la demanda, se condene a los demandados a desalojar las fincas descritas en el hecho primero de la demanda, dejándolas libres, expeditas y a disposición del demandante, restituyéndolas al mismo con sus frutos y accesorios; con expresa imposición de costas a dichos demandados."

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de doña Eva contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que, "... se dicte sentencia por la que desestime íntegramente la demanda y se impongan las costas al actor."

Por providencia de fecha 24 de marzo de 1994, se acordó declarar en rebeldía a los demandados don Miguel, don Silvio y doña Irene.

3.- Por la parte actora en el juicio de menor cuantía 94/94 -acumulado- se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitada, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que "... se dicte en su día sentencia por la que con estimación íntegra de la demanda se declare: A.- Se declaren herederos de D. Plácido a sus otros tres hijos, es decir: - A D. Ángel Jesús y D. Pedro Enrique como herederos de D. Plácido y su primera esposa Dña. María Esther. - Y a D. Juan Carlos como heredero de D. Plácido y su segunda esposa Dña. Angelina.- B.- Se declaren únicos y universales herederos de D. Ángel Jesús Y SU ESPOSA DOÑA Flor a sus dos únicos hijos D. Carlos Alberto Y DOÑA Amparo.- C.- Subsidiariamente y para el supuesto de que por el Juzgador no se entendiera procedente hacer las declaraciones de herederos anteriormente suplicadas, acuerde tener por instada la prevención del abintestato prevenida en el *art. 959 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, adoptando y practicando las medidas indispensables para la seguridad de los bienes que conforman el caudal relicto de D. Plácido, como es entre otras acordar la suspensión del Juicio de Menor Cuantía nº 162/93 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Grado, y una vez practicadas dichas medidas o las que tuviere por conveniente, entre ellas las expresamente reguladas y permitidas por los *arts. 959 y ss. de la L.E.C.*, proceder en pieza separada a hacer las declaraciones de herederos abintestado intereradas.- D.- La NULIDAD del auto de Declaración de Herederos Abintestato dictado por el Juzgado de Primera Instancia de Betanzos - La Coruña, dictada en expediente tramitado con el nº 324/88. E.- La NULIDAD de la Escritura de Aceptación de Herencias, Adjudicación de Bienes Hereditarios y compraventa otorgada por Dña.- Emilia y otros, ante el Notario de Oviedo D. José Antonio Caicoya Cores, al nº 2.387 de su Protocolo.- F.- La NULIDAD de las inscripciones registrales a que dieron lugar la anterior escritura Notarial.- Todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada."

4.- Admitida a trámite la demanda la representación procesal de don Ángel Daniel contestó a la misma y, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación terminó suplicando al Juzgado que dicte "... sentencia por la cual desestimando en lo que a mi representado respecta y sin perjuicio de lo que resultare procedente respecto a los codemandados, la demanda, se declare no haber lugar a declarar la nulidad de la compraventa ni la nulidad de las inscripciones registrales consecuencia de la misma; absolviendo a mi representado de dichas peticiones, e imponiendo a los demandantes las costas causadas en la defensa de don Ángel Daniel."

Por providencia de fecha 18 de marzo de 1999, se acordó declarar en rebeldía a los demandados don Pedro Enrique, doña María Consuelo, don Juan Carlos, doña Remedios y don Jose María.

5.- Por resolución de fecha 6 de abril de 1999, se acordó la acumulación de los autos de juicio de menor cuantía número 94/94, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Grado, a los autos de juicio de menor cuantía núm. 162/93 seguidos asimismo en el referido Juzgado.

6.- Recibido el pleito a prueba, se practicó la que, propuesta por las partes, fué declarada pertinente y con el resultado que obra en autos.

7.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 8 de octubre de 1999, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que desestimando íntegramente la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales D. Miguel Fernandez Rodríguez en nombre y representación de D. Ángel Daniel debo declarar y declaro no haber lugar a los pedimentos formulados de adverso. Con imposición de las costas causadas a la parte actora en la presente demanda.- Que estimando parcialmente la demanda

formulada por la Procuradora de los Tribunales Dña. Ana Diez de Tejada Alvarez, en nombre y representación de Blas y Dña. Amparo, debo declarar y declaro como herederos de D. Plácido a sus tres hijos: D. Ángel Jesús, y D. Pedro Enrique como herederos de D. Plácido y su primera esposa Dña María Esther, y a D. Juan Carlos como heredero de D. Plácido y su segunda esposa Doña Angelina. Y declarar como únicos y universales herederos de D. Ángel Jesús y su esposa Dña. Flor a dos únicos hijos D. Blas y Dña. Amparo. La nulidad de la Escritura de Aceptación, Adjudicación de bienes hereditarios y compraventa otorgada por Dña. Emilia y otros, ante el Notario de Oviedo D. Jose Antonio Caicoya Cores, al nº 2.387 de su Protocolo, y la nulidad de las inscripciones que dieron lugar a la anterior escritura notarial. Debiendo cada parte abonar las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación don Ángel Daniel, y sustanciada la alzada, la Sección 6 de la Audiencia Provincial de Oviedo, dictó sentencia con fecha 22 de diciembre de 2000 , cuyo Fallo es como sigue: "SE DESESTIMA EL RECURSO DE APELACION interpuesto por DON Ángel Daniel, contra la sentencia dictada en autos de juicio civil de menores cuantías acumulados, que con los números 162/93 y 94/94 se siguieron ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Grado. Sentencia que se confirma con expresa imposición de costas a la parte recurrente."

TERCERO.- El Procurador de los Tribunales, don José Ignacio de Noriega Arquer, en nombre y representación de don Ángel Daniel, interpuso recurso de casación fundado en ocho motivos, todos ellos amparados en el nº 4º de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil, que son los siguientes:

I.- Al amparo de lo dispuesto en el *artículo 1692-3º de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil* , por violación de lo dispuesto en los *artículos 411, 412, 413 y 414 de dicha ley* y doctrina jurisprudencial que los interpreta.

II.- Al amparo de lo dispuesto en el *artículo 1692-4º de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil* , por infracción de doctrina jurisprudencial sobre insuficiencia del título hereditario para ejercitar las acciones derivadas del dominio, con cita de las sentencias de 20 octubre 1989 y 9 mayo 1997 .

III.- Al amparo de lo dispuesto en el *artículo 1692-4º de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil* , denunciando infracción por falta de aplicación de lo dispuesto en el *artículo 37 de la Ley Hipotecaria* y aplicación indebida o errónea interpretación del *artículo 1261 del Código Civil* .

IV.- Al amparo de lo dispuesto en el *artículo 1692-4º de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil* , como subsidiario del anterior, denunciando infracción por aplicación indebida o errónea interpretación del *artículo 1261 del Código Civil* y por inaplicación del *artículo 1301 del Código Civil* .

V.- Al amparo de lo dispuesto en el *artículo 1692-3º de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil* , por infracción de lo dispuesto en el *artículo 359 de la citada ley* y jurisprudencia que lo interpreta.

VI.- Al amparo de lo dispuesto en el *artículo 1692-3º de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil* , igualmente por infracción de lo dispuesto en el *artículo 359 de la citada ley* y jurisprudencia que lo interpreta.

VII.- Al amparo de lo dispuesto en el *artículo 1692-4º de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil* , como alternativo o subsidiario del anterior, por infracción de los *artículos 921 -párrafo segundo- 930, 931 y 932 del Código Civil* , que debieron ser aplicados, y

VIII.- Al amparo de lo dispuesto en el *artículo 1692-4º de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil* , por inaplicación del *artículo 34 de la Ley Hipotecaria* .

CUARTO.- Dado traslado del recurso a la parte recurrida, por el procurador don Nicolás Álvarez Real se presentó escrito de impugnación en nombre y representación de doña Amparo y don Blas y no habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista se señaló para votación y fallo el día 20 de mayo de 2008, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ANTONIO SALAS CARCELLER

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El hoy recurrente, don Ángel Daniel demandó por las reglas del juicio declarativo de menor cuantía a doña Eva, don Miguel, doña Irene, don Silvio y demás personas desconocidas que pudieran afirmar traer causa de los demandados o ser titulares de algún derecho sobre las fincas objeto del procedimiento, suplicando al Juzgado que se dictara sentencia por la que se condenara a los demandados

a desalojar las fincas descritas en el hecho primero de la demanda, dejándolas libres, expeditas y a disposición del demandante, al que debía restituirse la posesión de las mismas con sus frutos y accesorios, con imposición de costas a los demandados. A dicha demanda se opuso la demandada doña Eva, quedando en rebeldía el resto, dando lugar al proceso nº 162/93 del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Grado.

A dicho proceso se acumularon los autos nº 94/94 del mismo Juzgado que, en referencia a las mismas fincas, se inició por don Blas y doña Amparo, contra doña Eva, don Ángel Daniel, doña Mercedes, doña Remedios, don Carlos Alberto y doña María Consuelo, don Juan Carlos, don Pedro Enrique y cualesquiera otras personas que pudieran traer causa de los demandados o resultaren herederos de don Plácido o con interés en dicha herencia o en los bienes que compongan su caudal relicto, suplicando que se dictara sentencia por la que se declarara: a) A don Pedro Enrique y a don Ángel Jesús, padre de los actores, como herederos de don Plácido y su primera esposa doña María Esther; b) A don Juan Carlos como heredero de don Plácido y su segunda esposa doña Angelina; c) Se declaren únicos y universales herederos de don Ángel Jesús y su esposa doña Flor a sus dos únicos hijos, los actores don Blas y doña Amparo; d) Se declare la nulidad del auto de declaración de herederos abintestato dictado por el Juzgado de Primera Instancia de Betanzos (La Coruña) dictado en expediente tramitado con el nº 324/88; e) Se declare la nulidad de la escritura de aceptación de herencia, adjudicación de bienes hereditarios y compraventa otorgada por doña Emilia y otros ante el notario de Oviedo don José Antonio Caicoya Cores a favor de don Ángel Daniel referida a las dos fincas litigiosas, así como la nulidad de las inscripciones registrales a que hubieran dado lugar los referidos negocios jurídicos.

Acumulados ambos procesos y seguidos por sus trámites en un solo procedimiento, el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Grado dictó sentencia de fecha 8 de octubre de 1999 por la que desestimó la demanda interpuesta por don Ángel Daniel y estimó parcialmente la deducida por don Blas y doña Amparo, declarando herederos de don Plácido a sus tres hijos: don Ángel Jesús y don Pedro Enrique como herederos del mismo y de su primera esposa doña María Esther, y a don Juan Carlos como heredero del mismo y de su segunda esposa doña Angelina. Igualmente declaró como únicos y universales herederos de don Ángel Jesús y su esposa doña Flor a sus dos únicos hijos don Blas y doña Amparo. De igual modo declaró la nulidad de la escritura de aceptación, adjudicación de bienes hereditarios y compraventa otorgada por doña Emilia y otros y la nulidad de las inscripciones registrales a que dieron lugar, sin especial declaración sobre costas.

Contra dicha sentencia recurrió en apelación don Ángel Daniel y la Audiencia Provincial de Oviedo (Sección Sexta) dictó nueva sentencia de fecha 22 de diciembre de 2000, que fue desestimatoria del recurso de apelación e impuso las costas a la parte recurrente; que ha formulado contra la misma el presente recurso.

SEGUNDO.- La cuestión litigiosa que llega a casación es la que se refiere a la validez de la venta efectuada por don Carlos Alberto y doña María Consuelo, como vendedores, al recurrente don Ángel Daniel, como comprador, mediante escritura pública de fecha 5 de septiembre de 1989, en la cual previamente aceptaron los vendedores la herencia de don Plácido y se adjudicaron, entre otras, las fincas objeto de la venta, todo ello en virtud de un auto judicial de declaración de herederos que, indebidamente, les había declarado como únicos herederos del causante cuando había otros hijos y nietos que procedían de la rama nacida del primer matrimonio del "de cuius" con doña María Esther. Frente a la sentencia de la Audiencia, que confirma la del Juzgado en el sentido de considerar que don Ángel Daniel no puede ser considerado tercero hipotecario a los efectos de ser mantenido en su adquisición de conformidad con lo dispuesto en el *artículo 34 de la Ley Hipotecaria*, ha interpuesto este último el presente recurso.

TERCERO.- El primer motivo del recurso se formula, al amparo del *artículo 1692-3º de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil*, por infracción de lo dispuesto en los *artículos 411 al 414 de la referida ley*, manteniendo que durante la sustanciación de la primera instancia se produjo la caducidad de los autos seguidos con el nº 94/94 por el transcurso del plazo previsto en el *artículo 411 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*; caducidad que, sin embargo, según la parte recurrente, no afectaría a los autos a los que aquellos se acumularon: los iniciados bajo el nº 162/93 en virtud de demanda interpuesta por quien ahora recurre.

El motivo no puede prosperar ya que, prescindiendo de otras consideraciones, se trata de una cuestión nueva no planteada en la apelación y que, por tanto, no cabe suscitar en casación, ya que reiterada doctrina de esta Sala mantiene que las cuestiones no suscitadas en la apelación no pueden someterse a revisión casacional pues se trata de un recurso extraordinario cuya finalidad es examinar la adecuación a derecho de la sentencia dictada en segunda instancia lo que exige que los motivos de casación se centren sobre cuestiones sobre las que se pronunció, o debió pronunciarse, la Audiencia

Provincial ((sentencias de 9 octubre 2000, 5 febrero y 5 abril 2001, 14 abril y 26 noviembre 2004, 31 mayo 2005, 19 junio, 5 julio, 18 y 26 octubre 2006, y 30 marzo y 14 diciembre 2007 , entre otras muchas que pudieran citarse).

Del mismo modo ha de rechazarse el segundo de los motivos del recurso que, con amparo en el ordinal 4º de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil, denuncia como infringida la doctrina jurisprudencial sobre la insuficiencia por sí del título de heredero para ejercitar acciones derivadas del dominio, con cita de las sentencias de esta Sala de 20 de octubre de 1989 y 9 de mayo de 1997. Pues bien, basta examinar el "suplico" de la demanda instauradora del proceso 94/94 , que interpusieron los ahora recurridos contra el recurrente y otros, para comprobar que en ella no se está ejerciendo acción real alguna sino la personal sobre nulidad de negocios jurídicos, de la que lógicamente se deriva la petición de cancelación de las inscripciones registrales a que los mismos dieron lugar, por lo que el motivo carece de toda justificación.

Por igual razón se ha de rechazar el siguiente motivo tercero que denuncia la infracción, por inaplicación, del *artículo 37 de la Ley Hipotecaria* así como del *artículo 1261 del Código Civil* , este último por aplicación indebida y exégesis errónea. El *artículo 37 de la Ley Hipotecaria* impide, salvo determinadas excepciones, el ejercicio de acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias frente a tercero que haya inscrito su derecho, pero no es éste el caso pues aquí no se ejercitan frente al hoy recurrente acciones de tal clase; sino, como se ha repetido, acción de nulidad. Tampoco puede sostenerse que exista infracción alguna del *artículo 1.261 del Código Civil* , pues el contrato celebrado por sólo alguno de los herederos sobre bienes que integran la herencia, sin el consentimiento de los demás, carece de eficacia como título para dar lugar a la transmisión del dominio, que es lo que aquí se discute, y a tales efectos ha de ser estimado nulo, pues como recuerda la sentencia de esta Sala de 17 febrero 2000, con cita de las de 14 octubre 1991, 23 septiembre 1993, 31 enero 1994 y 25 septiembre 1995, «conocida y reiterada es también la jurisprudencia según la cual ningún comunero o coheredero puede vender bien alguno mientras no se le adjudique en la partición, y caso de hacerlo la venta es nula por falta de poder de disposición», y así también se ha proclamado con reiteración por esta Sala que «cualquiera de los herederos puede enajenar su cuota hereditaria, pero no bienes concretos ni cuotas recayentes sobre bienes concretos de la herencia, sin el consentimiento de todos los demás»( sentencias de 30 de diciembre de 1996 y la ya citada de 17 febrero ). Por ello no cabe estimar vulneración alguna del *artículo 1261 del Código Civil* en cuanto se consideró que no concurrían los requisitos exigidos por el mismo para la validez del contrato como título para la adquisición del dominio. Lo anterior comporta igualmente la desestimación del motivo cuarto que denuncia la infracción del *artículo 1301 del mismo código* al haber transcurrido el plazo de cuatro años establecido en dicha norma para el ejercicio de las acciones de nulidad, pues dicho *artículo ha de ponerse en relación con el 1300* para referirlo exclusivamente a aquellos contratos en que concurren los requisitos del *artículo 1261* y concurre un vicio o defecto de consentimiento, pero no rige para aquellos otros en que falta un requisito esencial como es el del consentimiento de todos los herederos, aunque materialmente el contrato se firme por sólo algunos de ellos, pues en tal caso la nulidad del contrato como título para la transmisión del dominio es absoluta o radical y no puede quedar sujeto el ejercicio de la acción a un plazo que, en todo caso, nunca podría correr desde la celebración del contrato sino desde su conocimiento por los perjudicados (*artículo 1969 Código Civil* ).

CUARTO.- Los motivos quinto y sexto denuncian, al amparo del *nº 3º del artículo 1692 de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil* , la incongruencia de la sentencia a través de dos argumentos que no pueden ser compartidos. El primero se refiere a que se ha declarado judicialmente la nulidad del contrato de compraventa efectuada sobre las fincas litigiosas cuando tal nulidad no había sido pedida; alegación que ha de ser rechazada pues claramente se instaba en la demanda que dio lugar a los autos nº 94/94 que se declarara la nulidad de la escritura de aceptación de herencia, adjudicación de bienes hereditarios y compraventa otorgada por doña Emilia y otros; y el segundo porque aunque ciertamente se hubiera omitido la mención de uno de los herederos de don Plácido, la posible incongruencia nunca podría ser denunciada por el hoy recurrente ya que, como ha reiterado esta Sala, sólo está legitimada para denunciar la incongruencia la parte a quien no se le hubiere resuelto una cuestión oportunamente propuesta (Sentencias de 30 de marzo de 1987, 1 de julio de 1988, 25 de enero de 1991, 8 de junio de 1993, 28 de julio de 1995, 31 de mayo de 2000, 22 de julio de 2003 y 2 de marzo de 2004, y 22 de enero de 2007 ) y en el presente caso tal declaración en nada afecta al hoy recurrente.

QUINTO.- El motivo séptimo, amparado en el *nº 4º del artículo 1692 de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil* , denuncia la violación por inaplicación de los *artículos 921 -párrafo segundo- 930, 931 y 932 del Código Civil* y se formula, según afirma el recurrente, con carácter alternativo o subsidiario respecto del motivo anterior, haciendo referencia a la declaración de las personas que ostentan la condición de herederos de don Plácido en cuya determinación habría incurrido la Audiencia en infracción de tales preceptos.

Basta para desestimar el motivo la consideración de que el hoy recurrente no está legitimado para combatir tal pronunciamiento que, en absoluto, le afecta y que, aunque fuera objeto de modificación, en nada alteraría la situación jurídica determinada para el mismo por la sentencia impugnada. Como recuerdan las sentencias de esta Sala de 25 febrero 2002, 13 diciembre 2006 y 9 marzo 2007, la legitimación para interponer cualquier clase de recurso contra resoluciones judiciales, entre ellos el de casación, se funda en la existencia de un gravamen producido a la parte recurrente por la resolución que se impugna. La posibilidad de sostener un recurso sólo se encuentra al alcance de la parte agraviada por la resolución impugnada, pues sin gravamen no existe legitimación y no está permitido a un litigante invocar el perjuicio causado a otro o a un tercero por la decisión de que se trate (sentencia de 9 marzo 2007, que cita en igual sentido la de 10 noviembre 1981). Dicha previsión aparece incorporada positivamente a la nueva *Ley de Enjuiciamiento Civil* que, en su artículo 448.1, dispone que las partes podrán interponer los recursos previstos en la ley contra las resoluciones judiciales que les afecten desfavorablemente.

SEXTO.- El último motivo, que es en el que realmente se condensa la posición jurídica adoptada por el ahora recurrente en el proceso, invoca, al amparo del nº 4º del artículo 1692 de la anterior *Ley de Enjuiciamiento Civil*, la violación por inaplicación del artículo 34 de la *Ley Hipotecaria*, ya que entiende dicho recurrente que concurren en él los requisitos necesarios para ser tercero protegido por la fe pública registral; condición que le fue negada en la instancia.

El motivo no puede prosperar ya que el fundamento del artículo 34 de la *Ley Hipotecaria* se encuentra en la protección de la apariencia jurídica que comporta la inscripción registral (sentencia de 15 febrero 1995), de modo que, concurriendo los demás requisitos que dicha norma exige, el tercero queda protegido, mediante la inscripción de su derecho, respecto de los vicios que afecten a la adquisición del titular registral que le transmitió los cuales quedan purificados para él por razón de la nueva transmisión y su constancia en el Registro de la Propiedad. El artículo 34 no puede ser interpretado de forma extensiva en tanto que supone hacer prevalecer la realidad registral sobre la realidad jurídica extrarregistral, por la única razón de proteger a quien siendo tercero adquiere un derecho de persona que en el Registro de la Propiedad aparece con facultades para transmitirlo, de modo que será mantenido en su adquisición aunque después se anule o resuelva el del otorgante por causas que no consten en el propio Registro y, por tanto, que el tercero ni conozca (pues, en caso contrario, no sería tercero de buena fe) ni hubiera podido conocer (por figurar en el propio Registro).

De ahí que no puede invocar el hoy recurrente su condición de tercero hipotecario; ya que, en primer lugar, respecto de una de las fincas -la rústica denominada "DIRECCION000"- faltaba la previa inscripción por lo que se solicitó y se obtuvo del Registrador la inmatriculación por la vía del artículo 205 de la *Ley Hipotecaria* a raíz de la venta efectuada, por lo que naturalmente no concurrían en cuanto a ella las condiciones de previa inscripción exigidas por el artículo 34 de la *Ley Hipotecaria*; y en cuanto a la otra finca (trozo de terreno sito en el barrio de Ferreros), la misma, en el momento de la venta, obraba inscrita en el Registro a nombre del anterior titular -causante de los vendedores- por lo que tampoco se cumplía la condición de que la finca figurara registralmente inscrita a nombre del transmitente en el momento de la venta, como esta Sala exigió ya en sus antiguas sentencias de 11 mayo 1909, 26 febrero 1949, 20 octubre 1954, 24 abril 1962, 3 octubre y 22 noviembre 1963 y 12 noviembre 1970. Es la fe del "tercero" en el contenido registral la que purifica su título y el de su transmitente en lo que a él afecta, y el contenido del Registro en el momento de su adquisición no proclamaba la titularidad de aquellos que le transmitían, por lo que faltaba tal requisito para su posible configuración como tercero hipotecario y ni siquiera la inscripción posterior del derecho (sólo aparente) de sus vendedores y de su propio derecho le deja a salvo frente a la nulidad del acto de adjudicación de fincas que unilateralmente efectuaron quienes le vendieron las referidas fincas sin solución de continuidad a su adjudicación por título hereditario.

SÉPTIMO.- Desestimados los anteriores motivos, procede rechazar el recurso con imposición de costas a la parte recurrente y pérdida del depósito constituido para su interposición (artículo 1.715.1.3º de la anterior *Ley de Enjuiciamiento Civil*).

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español

## FALLAMOS

Que DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de don Ángel Daniel contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Asturias (Sección Sexta) de fecha 22 de diciembre de 2000 en autos de juicio declarativo de menor cuantía número 162/93, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Grado, a los que se acumularon los incoados con el nº 94/94, figurando como recurridos doña Amparo y don Blas, la que confirmamos con

imposición a la parte recurrente de las costas causadas por su recurso y la pérdida del depósito constituido.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Xavier O'Callaghan Muñoz.- Antonio Salas Carceller.- José Almagro Nosete. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Antonio Salas Carceller, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.