

Id Cendoj: 28079110012008100881  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 2700/2003  
Nº de Resolución: 934/2008  
Procedimiento: Casación  
Ponente: IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA  
Tipo de Resolución: Sentencia

**Voces:**

- x ADQUISICIONES A NON DOMINO DE BIENES INMUEBLES x
- x FE PÚBLICA REGISTRAL x
- x VENTA DE COSA AJENA x
- x NULIDAD (CONTRATOS) x
- x COMPRAVENTA x
- x FE PÚBLICA REGISTRAL x

**Resumen:**

La simple nulidad del título del transmitente, no puede oponerse a la titularidad del tercer adquirente, si no se acredita que su título de adquisición es ineficaz, en sí mismo, y no sólo como consecuencia de la ausencia de título del transmitente; la protección de la fe pública registral legitima al tercer adquirente logrando preservar su titularidad extramuros de las acciones que pueda ejercitar contra el transmitente el que sea verdadero titular en la realidad extrarregistral, fundadas en datos que no aparezcan publicados en el Registro al tiempo de la adquisición; dicha protección no alcanza al que adquiere en virtud de título inexistente, nulo o anulable, sino al que adquiere por título válido, aún no siéndolo, por razones ajenas al Registro, el del transmitente, lo esencial es que el título del tercero sea válido, aunque los datos no publicados determinen la inexistencia, nulidad o anulabilidad del título en virtud del cual inscribió su derecho el transmitente. Ser tercero significa ser un adquirente jurídicamente ajeno a aquellos actos que contradicen la titularidad del transmitente y, en consecuencia, a la formación defectuosa, resoluble o meramente ficticia de su derecho, o a los actos por los que se despoja de una titularidad que antes tenía. Al tercero que inscribe no le afectan los actos inscribibles no inscritos.

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a ocho de Octubre de dos mil ocho.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados indicados al margen, recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13ª, rollo 296/00, de fecha 2 de julio de 2003, dimanante de autos de juicio ordinario 384/02, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Llanes, recurso que fue interpuesto por la entidad TEJA Y MADERA, S.L., representada por el Procurador Don José Ignacio de Noriega Arquer, siendo parte recurrida Don Carlos José , Don Carlos Antonio y la COMUNIDAD HEREDITARIA DE Luis Antonio , representados por el Procurador de los Tribunales Don Antonio Piña Ramírez, así como Doña Rosario , que no ha comparecido.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia Nº 1 de los de Llanes, conoció el juicio declarativo ordinario de sucesiones nº 384/02 , seguido a instancia de D. Carlos José , que actúa en su nombre y en nombre y representación de D. Carlos Antonio y de la Comunidad Hereditaria de D. Luis Antonio contra Dª Rosario y la entidad "Teja y Madera, S.L.".

Por la representación procesal de D. Carlos José , D. Carlos Antonio y la Comunidad Hereditaria de

D. Luis Antonio , se formuló demanda en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado: "...se dicte sentencia con arreglo a los siguientes pronunciamientos: 1º.- Herederos universales de Don Luis Antonio a sus hijos: Cosme , Catalina , Concepción , David y Diana de su primer matrimonio con Doña Inmaculada y a Armando , Bartolomé , Julieta , Lorenza y Rosario , de su segundo matrimonio con Doña Penélope .- 2º.- Que al fallecimiento de Don Luis Antonio se constituyó una Comunidad Hereditaria, con sus diez hijos, sobre todos los bienes muebles e inmuebles que eran propiedad del finado al momento de su fallecimiento.- 3º.- Dejar sin efecto el auto dictado por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Oviedo de 19 de septiembre de 2001 , dictado en el expediente de dominio tramitado con el número 241/1997 ante el Juzgado de 1ª Instancia de Cangas de Onís.- 4º.- La nulidad de la escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Llanes Don Juan Manuel Muruzábal Elizondo con fecha 28 de Octubre de 2000, por doña Rosario a favor de la entidad Teja y Madera, S.L., nº 1777 de orden de su protocolo, que tuvo por objeto la finca descrita en el anterior pedimento.- 5º.- Que la finca DIRECCION000 , que se corresponde con la parcela catastral nº NUM000 , del polígono NUM001 , del Núcleo Rural de Cuerees, concejo de Ribadesella, que mide una hectárea, veintiún áreas, veintiún centiáreas y noventa decímetros cuadrados y cuyos lindes actuales y catastrales son: Norte, Claudia , Frida , Carlos Daniel , Paloma y Marí Trini ; al Sur, con finca comunal de Cuerees, herederos de Constantino y camino; al Oeste, con carretera local y al Este, con Erica , es propiedad, en comunidad o proindiviso, de la Comunidad Hereditaria de Don Luis Antonio .- 6º.- Ordenar la cancelación e ineficacia en el Registro de la Propiedad de Llanes de las inscripciones, anotaciones y cancelaciones producidas.- 7º.- Condenar a la demandada Teja y Madera, S.L. a entregar a la Comunidad hereditaria de Don Luis Antonio la posesión de la finca, libre de cualquier carga o gravamen.- 8º.- Condenar a todos los demandados a estar y pasar por dichas declaraciones y a pagar todos los gastos, honorarios, aranceles e impuestos de aquellas anulaciones y, en su caso, cancelaciones.- 9º.- Condenar a los demandados al pago de las costas de primera instancia.-

Admitida a trámite la demanda, por la representación procesal de la parte demandada, Dª Rosario , se contestó la misma, en la que terminaba suplicando al Juzgado, tras los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación: "...dicte sentencia por la que, estimando las excepciones y los motivos de oposición alegados, se desestime íntegramente la demanda, absolviendo de la misma a la demandada, con expresa imposición de las costas al demandante.". Igualmente, por la representación procesal de la codemandada, la entidad "Teja y Madera, S.L.", se contestó la demanda, en la que terminaba suplicando al Juzgado: "...se dicte sentencia por la que, estimando las excepciones alegadas, se desestime la demanda absolviendo de la misma a la Entidad Mercantil, Teja y Madera, S.L.; con expresa imposición de las costas al demandante y declarando su temeridad y mala fe."

Con fecha 26 de marzo de 2003, el Juzgado dictó sentencia cuyo fallo dice: "Que desestimando íntegramente la demanda interpuesta por el Procurador Doña Cristina Díaz Gallego, en nombre y representación de D. Carlos José , quien a su vez actuaba en nombre y representación de Carlos Antonio , contra Rosario , y contra la entidad Teja y Madera S.L., debo absolver y absuelvo a los demandados de todos los pedimentos efectuados en su contra, condenando al actor al pago de las costas procesales del presente procedimiento."

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Oviedo, dictó sentencia en fecha 2 de julio de 2003 , cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Estimar el recurso de apelación interpuesto por la representación de Don Carlos José , contra la sentencia dictada por el Sr. Juez del Juzgado de 1ª Instancia de Llanes, de fecha veintiséis de Marzo de dos mil tres , en los autos de los que el presente rollo dimana, que se REVOCA.- Estimar la demanda formulada por don Carlos José contra Rosario y Teja y Madera, S.L. y declarar: 1º.- Herederos universales de Don Luis Antonio a sus hijos: Cosme , Catalina , Concepción , David y Diana de su primer matrimonio con Doña Inmaculada y a Armando , Bartolomé , Julieta , Lorenza y Rosario , de su segundo matrimonio con Doña Penélope .- 2º.- Que al fallecimiento de Don Luis Antonio se constituyó una Comunidad Hereditaria, con sus diez hijos, sobre todos los bienes muebles e inmuebles que eran propiedad del finado al momento de su fallecimiento.- 3º.- Dejar sin efecto el auto dictado por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Oviedo de 19 de septiembre de 2001 , dictado en el expediente de dominio tramitado con el número 241/1997 ante el Juzgado de 1ª Instancia de Cangas de Onís.- 4º.- La nulidad de la escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Llanes Don Juan Manuel Muruzábal Elizondo con fecha 28 de Octubre de 2000, por doña Rosario a favor de la entidad Teja y Madera, S.L., nº 1777 de orden de su protocolo, que tuvo por objeto la finca descrita en el anterior pedimento.- 5º.- Que la finca DIRECCION000 , que se corresponde con la parcela catastral nº NUM000 , del polígono NUM001 , del Núcleo Rural de Cuerees, concejo de Ribadesella, que mide una hectárea, veintiún áreas, veintiún centiáreas y noventa decímetros cuadrados y cuyos lindes actuales y catastrales son: Norte, Claudia , Frida , Carlos Daniel , Paloma y Marí Trini ; al Sur, con finca

comunal de Cuerees, herederos de Constantino y camino; al Oeste, con carretera local y al Este, con Erica , es propiedad, en comunidad o proindiviso, de la Comunidad Hereditaria de Don Luis Antonio .- 6º.- Ordenar la cancelación e ineficacia en el Registro de la Propiedad de Llanes de las inscripciones, anotaciones y cancelaciones producidas.- 7º.- Condenar a la demandada teja y Madera, S.L. a entregar a la Comunidad hereditaria de Don Luis Antonio la posesión de la finca, libre de cualquier carga o gravamen.- 8º.- Condenar a todos los demandados a estar y pasar por dichas declaraciones y a pagar todos los gastos, honorarios, aranceles e impuestos de aquellas anulaciones y, en su caso, cancelaciones.- 9º.- Condenar a los demandados al pago de las costas de primera instancia.- No hacer expresa declaración sobre las costas del recurso."

TERCERO.- Por la Procuradora Sra. Cimentada Puente, en nombre y representación de la entidad "Teja y Madera S.L.", se presentó escrito de preparación del recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Oviedo siendo formalizado posteriormente ante dicha Audiencia, con apoyo procesal en el siguiente motivo:

Único: "Con base o fundamento en el *artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , por la infracción que se considera cometida por la sentencia recurrida, por falta de su debida aplicación del *artículo 34 de la Ley Hipotecaria* , siendo este precepto, que se considera infringido, aplicable para resolver las cuestiones objeto del proceso.

CUARTO.- Remitidas las actuaciones a este Tribunal y personadas las partes, por Auto de esta Sala de fecha 6 de marzo de 2003 , se admite a trámite el recurso y evacuado el traslado conferido, por la representación procesal de la parte recurrida, se presentó escrito de oposición al mismo.

QUINTO.- No habiéndose solicitado, por todas las partes personadas, la celebración de vista pública, por la Sala se acordó señalar, para la votación y fallo del presente recurso, el día uno de octubre del año en curso, en el que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El pleito origen del actual recurso versó sobre sendas acciones, declarativa de dominio respecto de la finca denominada DIRECCION000 , y de nulidad del contrato de compraventa sobre dicha finca, suscrito entre los codemandados en escritura pública de fecha 28 de octubre de 2000, acciones que tenían su fundamento en que la parte actora, Carlos Antonio , (actuando en su propio nombre y en nombre de la Comunidad hereditaria de su difunto padre Luis Antonio ) consideraba que tras el fallecimiento de los padres de los litigantes, su hermana y a la sazón demandada, Rosario , (hija del segundo matrimonio de Luis Antonio con Penélope ), se había apropiado indebidamente del referido inmueble, logrando, primero inscribirlo a su nombre y reanudar el tracto interrumpido, gracias al Auto dictado por la Audiencia Provincial de Oviedo con fecha 19 de septiembre de 2001 , que resolvió el expediente de dominio tramitado al efecto ante el Juzgado nº 1 de Cangas, y después venderlo a la entidad codemandada, hoy recurrente en casación, "Tejas y Madera, S.L.", pese a carecer de derecho de propiedad sobre dicho inmueble.

La demandada Rosario , se opuso a la demanda alegando, como título de dominio, el legado recibido de la madre de ambos, Penélope , en testamento otorgado el 17 de junio de 1963, quien, a su vez, había adquirido la propiedad sobre todas las fincas inventariadas que integraban DIRECCION000 mediante documento privado suscrito con los hijos del primer matrimonio de su padre el 7 de enero de 1956, el cual tenía por objeto liquidar y adjudicar los bienes que correspondían al haber de Luis Antonio por sus dos matrimonios, y extinguir la Comunidad hereditaria de Luis Antonio . Así mismo adujo prescripción adquisitiva o usucapión del dominio, al resultar poseedora de buena fe en concepto de dueña desde el fallecimiento de la madre -14 de abril de 1977- y hasta la venta a la entidad codemandada -28 de octubre de 2000-, y la prescripción extintiva de la acción ejercitada por el actor consecuencia de haber hecho completo abandono o dejación de los derechos que pudiera ostentar sobre la herencia de su padre.

La entidad codemandada y actual recurrente en casación, "Tejas y Madera, S.L.", se opuso igualmente a la demanda formulada de contrario, en su caso, con el argumento de que el actor no había identificado la finca reclamada, y de que, en cualquier caso, ostentaba la protección correspondiente a un tercero hipotecario.

El Juzgado dictó sentencia desestimatoria de la demanda, fundada en la eficacia traslativa del dominio que se desprende del documento privado de 7 de enero de 1956 que sirvió para que adquiriera la finca litigiosa la madre, de quien la hija la recibió en virtud de disposición testamentaria. La sentencia de

instancia aclara que la finca es sólo una, sin perjuicio de que en ella se comprendan dos parcelas catastrales diferentes las números NUM002 y NUM000 .

La Audiencia Provincial de Oviedo estima el recurso de la parte actora, revocando la resolución apelada y estimando la demanda en su integridad. En ella destacan los siguientes razonamientos: Primero, que a diferencia de la sentencia del Juzgado, la resolución impugnada no otorga eficacia traslativa al documento de 7 de enero de 1956 precisamente porque mientras Penélope afirmaba intervenir en dicho acto en representación de los cinco hijos del segundo matrimonio, el actor, que era uno de ellos, no le reconocía tal representación, lo que, de acuerdo con el *artículo 1259 del Código Civil* , conlleva la invalidez del acuerdo de liquidación, y que continuara existiendo la comunidad hereditaria constituida al fallecimiento de Luis Antonio . En congruencia con tal pronunciamiento y con el suplico de la demanda, la sentencia declara que la finca denominada DIRECCION000 , "que se corresponde con las referidas parcelas catastrales - NUM002 y NUM000 - del polígono NUM001 del Núcleo Rural de Cuerres, Concejo de Ribadesella...es propiedad, en comunidad o proindiviso, de la Comunidad Hereditaria de Luis Antonio ", integrada, al fallecimiento del causante, por los hijos habidos en sus dos matrimonios, el actor, Carlos Antonio , y su hermana Rosario , entre ellos; segundo, que no cabe apreciar las excepciones de usucapión (por no poseer en concepto de dueña) y prescripción extintiva esgrimidas por la Rosario ; y tercero, que a resultas de carecer la hija de título de dominio sobre la finca descrita, carecen de eficacia tanto el Auto que fue dictado a su favor en el expediente de dominio seguido ante el Juzgado de Cangas, como la escritura de compraventa otorgada con fecha 28 de octubre de 2000 por dicha Rosario a favor de la entidad hoy recurrente, la cual se declara nula, ordenándose la cancelación de los asientos registrales a que hubiera dado lugar.

SEGUNDO.- El actual recurso de casación, se sigue correctamente por vía del *ordinal 2º del artículo 477.2 LEC 2000* , se contrae a combatir el pronunciamiento de apelación declarativo de la nulidad de la escritura de venta sobre la finca litigiosa, argumentando la entidad compradora y recurrente, "Teja y Madera, S.L.", con cita como infringido del *artículo 34 de la Ley Hipotecaria*, que, *ostentando todos los requisitos para ser tenido como tercero* hipotecario, protegido por la fe pública registral, - tal como sostuvo desde un principio- la Audiencia en cambio ni tan siquiera ha entrado a valorar dicha protección registral, limitándose a declarar la nulidad de la compraventa ignorando que la protección dispensada por el referido precepto alcanza hasta la titularidad inscrita en el Registro, y no a la validez del negocio del cual trajera causa el dominio de la vendedora.

El motivo debe ser estimado con las consecuencias que más tarde se dirán.

La controversia casacional, relativa a si cabía en el caso enjuiciado preservar la adquisición a non domino de la sociedad recurrente al amparo de lo dispuesto en el *artículo 34 de la Ley Hipotecaria* , exige repasar la doctrina de esta Sala en torno a la figura del tercero hipotecario.

Según dispone el *artículo 34 de la Ley Hipotecaria*, *párrafo primero* : "el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no constan en el mismo Registro".

Este precepto contempla, como es sabido, un supuesto de adquisición «a non dominio», a favor del tercer adquirente de buena fe que cumple los requisitos exigidos por dicho precepto (adquisición onerosa, de la persona que aparezca como titular registral con facultades para transmitir). Caracteriza esencialmente al *artículo 34 de la Ley Hipotecaria el extraordinario poder legitimador que mantiene el título adquisitivo del tercero* , revistiéndolo de una cualidad inatacable, independientemente de los vicios de que adoleciera el título por virtud del cual el contenido registral hubiera tenido acceso al Registro (por todas, Sentencias de 7 de diciembre de 1987 y 17 de julio de 2003 ). Como recuerda la Sentencia de 7 de noviembre de 2006 «la especial naturaleza de la protección del tercero que deriva de lo dispuesto en el *artículo 34 de la Ley Hipotecaria* , viene dada por el propio concepto y finalidad del Registro. Se pretende que los adquirentes puedan cerciorarse de la titularidad de su transmitente y, en todo caso, que estén a salvo de la inexistencia, resolución o nulidad del derecho de éste. Así ser "tercero" significa ser un adquirente jurídicamente ajeno a aquellos actos que contradicen la titularidad del transmitente y, en consecuencia, a la formación defectuosa, resoluble o meramente ficticia de su derecho, o a los actos por los que se despoja de una titularidad que antes tenía». La Sentencia de 15 de noviembre de 1990 , cita la Sentencia de 17 de octubre de 1989 , que expresamente se refiere al principio de la fe pública registral, según la cual el tercero que adquiera del titular registral confiado en el contenido del Registro e inscribe, está protegido y no le afecta la posterior declaración de nulidad del contrato del transmitente (*artículos 34 y concordantes de la Ley Hipotecaria* ) y también el principio de inoponibilidad de lo no inscrito, según el cual al tercero que inscribe no le afectan los

actos inscribibles no inscritos, recordando la propia sentencia que por virtud de esos principios, al tercero que adquiere en determinadas condiciones sólo le afecta lo que está inscrito, de modo que frente a él es inoponible lo que no ha tenido acceso al Registro, y después de expresar los requisitos exigidos por el *artículo 34 de la Ley Hipotecaria*, dice: «y tras ello la propia sentencia afirma acertadamente que concurriendo tales requisitos el *artículo 34* enerva la acción reivindicatoria, la acción meramente declarativa, la acción confesoria o cualquier otra acción real y protege al adquirente frente a cualquier pretensión de impugnación de su título adquisitivo que pretenda la anulación o resolución del derecho del transferente». Por tanto, cuando un poseedor no propietario accede al Registro de la Propiedad, creando la apariencia de ser el verdadero titular, y un tercero de buena fe, confiando en la exactitud del Registro de la Propiedad (es decir, confiando en que sus asientos reflejan la realidad de los derechos, y que estos tienen el contenido que se afirma y pertenecen a los que aparecen en el Registro como titulares) adquiere a título oneroso ese derecho de dicha persona, y lo inscribe luego a su favor, es protegido frente a la reclamación que le dirija el verdadero propietario en la realidad extrarregistral, lógicamente sin perjuicio de la acción que pueda ejercitar el verus dominus contra el transmitente.

De lo dicho queda claro que la protección dispensada al tercero hipotecario encuentra su razón de ser en la necesidad de reforzar la confianza en el Registro, y en la realidad de la que este se hace eco, garantizando a todos los que adquieren derechos inscritos llevados por esa confianza, que van a ser mantenidos en la titularidad de los mismos, una vez consten inscritos a su favor, al margen de las vicisitudes que pudieran afectar al título del transmitente que no tengan reflejo registral, sin que, por tanto, su titularidad inscrita pueda verse atacada por acciones fundadas en una determinada realidad extrarregistral ajena al contenido registral inmediatamente anterior a su adquisición, y ello, lógicamente, sin perjuicio de las acciones que pudiera tener el que en un orden civil puro sea verdadero dueño frente al que se arrojó registralmente tal consideración ignorando los vicios que lo invalidaban.

En línea con lo dicho hasta el momento, importa destacar que la cualidad de tercero la origina el inscribir un derecho que al momento de adquirirse se haya inscrito a favor del transmitente, y que por tanto se presume perteneciente a la persona que aparece como titular tabular, pero nunca se obtiene tal condición de un acto o negocio determinante de la adquisición de un derecho al que no es ajeno o extraño el que inscribe. En concreto, la sentencia de 7 de diciembre de 1987, traída a colación por la relevante sentencia de 5 de marzo de 2007, al definir el concepto de tercero tanto en un orden civil puro como en el campo del derecho hipotecario, señala respecto al tercero hipotecario que «es "tercero" en el campo del derecho hipotecario el adquirente que por haber inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad no puede afectarle lo que no resulte de un determinado contenido registral, anterior a su adquisición, aunque en un orden civil puro el título por el que dicho contenido registral tuvo acceso al Registro de la Propiedad adoleciera de vicios que lo invalidaran. Por tanto, la cualidad de "tercero hipotecario" no la origina el acto o negocio jurídico determinante de la adquisición de un derecho al que no es ajeno o extraño el que inscribe con base en tal acto o negocio jurídico su derecho en el Registro de la Propiedad, pues como el mismo autorizado sector de la doctrina científica establece, si el acto adquisitivo del tercero es inexistente, nulo o anulable, la fe pública registral no desempeñará la menor función convalidante o sanatoria, ya que únicamente asegura la adquisición del tercero protegido en cuanto la misma se apoye en el contenido jurídico del Registro, que para dicho tercero se reputa exacto y verdadero, pero dicho principio no consolida en lo demás el acto adquisitivo del tercero, en el sentido de convalidarlo sanándolo de los vicios de nulidad de que adolezca».

En consecuencia, la protección de la fe pública legitima al tercer adquirente logrando preservar su titularidad extramuros de las acciones que pueda ejercitar contra el transmitente el que sea verdadero titular en la realidad extrarregistral, fundadas en datos que no aparezcan publicados en el Registro al tiempo de la adquisición; dicha protección por ende no alcanza al que adquiere en virtud de título inexistente, nulo o anulable, sino al que adquiere por título válido, aún no siéndolo, por razones ajenas al Registro, el del transmitente. Lo esencial, en suma, es que el título del tercero sea válido, aunque los datos no publicados determinen la inexistencia, nulidad o anulabilidad del título en virtud del cual inscribió su derecho el transmitente.

La Sentencia de 5 de marzo de 2007, dictada con la pretensión de fijar «definitivamente la doctrina de esta Sala sobre si dicho precepto ampara o no las adquisiciones a non domino» asienta una doctrina cuyo primer extremo se refiere a que «este precepto ampara las adquisiciones a non domino precisamente porque salva el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente que, según el Registro, aparezca con facultades para transmitir la finca, tal y como se ha mantenido muy mayoritariamente por esta Sala», lo que, en el caso enjuiciado, lleva a la Sala a descartar que pueda tacharse de nulo el acto adquisitivo de la sociedad adjudicataria en procedimiento de apremio por la sola circunstancia de haberse embargado la finca cuando ya no pertenecía al titular registral, ya que se considera que la posterior inscripción salvó la falta de poder de *disposición de dicho titular*. De este modo, el tercero que adquirió de

quien registralmente aparecía facultado para transmitir su dominio, y lo inscribe a su favor es mantenido en su titularidad, como tercero hipotecario, con independencia de que el embargo trabado sobre la finca fuera posterior a su enajenación al Banco demandante, ya que el procedimiento de apremio no adoleció de irregularidad alguna que pudiera determinar la nulidad del acto adquisitivo en el sentido contemplado por el *artículo 33 de la Ley Hipotecaria*, cual hubiera sido la omisión del algún trámite esencial de dicho procedimiento. Esta doctrina concluye que existe infracción del *artículo de 34 de la Ley Hipotecaria*, ya que «pese a la efectiva existencia de sentencias de esta Sala que autorizaban la solución del tribunal de apelación de considerar nula la venta por inexistencia del objeto, y por ello no convalidable mediante la inscripción, el criterio interpretativo de tales sentencias debe ser descartado en virtud de la doctrina que ahora se fija en esta sentencia de casación» y que no es otro que el considerar que la simple nulidad del título del transmitente, no puede oponerse a la titularidad del tercer adquirente, si no se acredita que su título de adquisición es ineficaz, en sí mismo, y no sólo como consecuencia de la ausencia de título del transmitente.

La aplicación de cuanto se ha expuesto al presente caso conduce inexorablemente, como ya se ha dicho a la estimación del recurso.

Y así es puesto que la Sentencia de la Audiencia (fundamento jurídico quinto), en congruencia con lo solicitado en la demanda, examina la eficacia del título de Rosario partiendo de la titularidad que se atribuía la madre, de quién la demandada decía haber adquirido la propiedad exclusiva de la finca por disposición mortis causa (legado). Dado que en el acuerdo suscrito por Penélope con los hijos habidos en los dos matrimonios del causante la madre se atribuye una representación (la del actor) que no tenía, concluye el tribunal de apelación que, de conformidad con lo dispuesto en el *artículo 1259 del Código Civil*, dicho pacto no surtió el efecto pretendido de liquidar y adjudicar los bienes relictos, lo que determinaba la subsistencia de la Comunidad hereditaria de Luis Antonio, a la que seguían perteneciendo todos los bienes de la herencia, incluyendo la DIRECCION000, que, de este modo, tampoco podía considerarse propiedad exclusiva de Rosario pues en ningún momento había pertenecido al patrimonio materno, ni cuando decidió disponer de ella en testamento a favor de la hija, ni cuando se abrió la herencia a su muerte. Es por ello que la inscripción del derecho de propiedad practicada a favor de dicha Rosario en virtud de expediente de dominio tramitado al efecto (que concluyó con Auto de 19 de septiembre de 2001) debía quedar sin efecto, y así se declara en sentencia, por no corresponderse la realidad publicada con la extrarregistral, es decir, con la situación jurídico real de la finca en el orden civil puro, pues este revela que el título de la referida Rosario por el que dicho contenido registral tuvo acceso al Registro de la Propiedad presentaba vicios invalidantes. Ahora bien, una cosa es que el título de la transmitente presente vicios invalidantes, y otra que tal situación pueda oponerse a quien, como es el caso de la entidad recurrente, de buena fe adquiere onerosamente tal derecho de acuerdo con los datos que del mismo aparecen publicados en el Registro sirviéndose de un negocio jurídico que reúne todos los requisitos legales para su plena validez, -pues otra cosa no se ha dicho-. Siendo incontrovertible que la compraventa tuvo un objeto cierto, una causa onerosa, y el contrato se perfeccionó por el mutuo consentimiento válido de personas con capacidad para obligarse recíprocamente, así como que la entidad inscribió su dominio en base a dicho título (según certifica el Registro, con fecha 16 de noviembre de 2000), debiéndose presumir su buena fe en tanto no se demuestre lo contrario, (buena fe cuya apreciación, como cuestión fáctica, corresponde al tribunal de instancia, y es incólume en casación -Sentencias de 25 de mayo y 7 de noviembre de 2006 -), es en estas circunstancias donde despliega toda su fuerza legitimadora el *artículo 34 de la Ley Hipotecaria, convirtiendo en inatacable la titularidad adquirida por el tercero*. Véase que la Sentencia no afirma en ningún caso que la escritura de compraventa esté viciada por causas inherentes al propio negocio, es decir, no declara inexistente, nulo o anulable el contrato de compraventa por alguno de los motivos que en derecho son determinantes de dicha ineficacia, sino que se limita a anular automáticamente la nulidad de la escritura a la ausencia de título eficaz del transmitente, como si las vicisitudes que pudieran afectar a este, de las que no existía constancia registral, fueran pese a todo igualmente oponibles al tercero que adquiere de buena fe llevado por la confianza en el Registro. Tal apreciación del tribunal supone desconocer el sentido de la protección que dispensa el *artículo 34 de la Ley Hipotecaria*, que, como se ha dicho, convierte en inatacable la titularidad de quien adquiere en base a los datos del registro, como sin duda es el caso, y por un título válido, como también lo es, sin que le afecten los vicios invalidantes del título que permitió la inscripción a favor del transmitente de los que no tuviera constancia tabular, a no ser que se demuestre que el tercer adquirente pudo conocer, al tiempo de adquirir su dominio, la discordancia entre la realidad registral y la extrarregistral, lo que no es el caso, sin que el adquirente quede privado de la protección registral por la circunstancia de que se descubriera con posterioridad la existencia de la inexactitud del Registro, "mala fides superveniens non nocet". A mayor abundamiento, que la realidad extrarregistral determine que el transmitente no era dueño al tiempo de otorgarse la escritura no equivale a apreciar la ineficacia del contrato de compra venta, pues está legal y doctrinalmente admitida como válida la venta de cosa ajena - Sentencias de 24 de junio de 2004 y 5 de mayo de 2008 -, habiendo señalado esta Sala, incluso en casos de doble venta, -la primera a favor de comprador que no inscribe su dominio y la segunda a favor de quien sí lo hace-, que aunque el

titular registral no fuera ya propietario al tiempo de la segunda transmisión la mera inscripción registral del segundo adquirente «da lugar a una adquisición a non domino por este segundo comprador y una pérdida de la propiedad por el primero», lo que llevado al presente caso, refuerza la idea de que la compraventa operada a favor de la entidad recurrente en escritura pública de fecha 28 de octubre de 2000 fue plenamente válida y eficaz, debiendo ser mantenida en su derecho la sociedad compradora sin perjuicio de las acciones que la Comunidad Hereditaria ostente contra la transmitente.

Como conclusión, que procede casar en parte la sentencia impugnada, en el sentido de declarar válida la escritura de compraventa de 28 de octubre de 2000 , así como la de los asientos registrales que de ella han traído causa, manteniéndose en la propiedad adquirida sobre la finca descrita en el apartado 5º del fallo a la entidad "Teja y Madera, S.L." por su condición de tercero hipotecario.

TERCERO.- Conforme a lo previsto en el primer párrafo del artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de Enero , la estimación del recurso determina que no se haga expresa condena en costas respecto de las causadas en el mismo, imponiéndose a la parte actora las costas causadas en primera y segunda instancia respecto de la entidad recurrente, al haber sido absuelta de la única pretensión dirigida contra ella.

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

## **FALLAMOS**

Que debemos acordar lo siguiente:

1º Haber lugar al recurso de casación formulado por "Teja y Madera, S.L." contra la sentencia de 29 de octubre de 2002, dictada por la Audiencia Provincial de Oviedo

2º Casar y anular en parte dicha sentencia, en el sentido de declarar la validez de la escritura de compraventa de 28 de octubre de 2000 , y la de los asientos registrales que de ella han traído causa, manteniéndose en la propiedad adquirida sobre la finca descrita en el apartado 5º del fallo a la entidad Teja y Madera S.L. por su condición de tercero hipotecario.

3º No hacer expresa condena en costas respecto de las causadas en este recurso, imponiéndose a la parte actora las costas causadas en primera y segunda instancia respecto de la entidad recurrente, al haber sido absuelta de la única pretensión dirigida contra ella.

Expídase la correspondiente certificación a la referida Audiencia Provincial, con remisión de los autos y rollo de Sala en su día enviados

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Juan Antonio Xiol Ríos.- Román García Varela.- Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.- Firmado.- Rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta, 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.