

Id Cendoj: 28079110012010100184  
 Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
 Sede: Madrid  
 Sección: 1  
 Nº de Recurso: 651/2006  
 Nº de Resolución: 172/2010  
 Procedimiento: CIVIL  
 Ponente: ENCARNACION ROCA TRIAS  
 Tipo de Resolución: Sentencia

**Voces:**

- x INEFICACIA DE LOS CONTRATOS x
- x NULIDAD (CONTRATOS) x
- x CAUSAS DE NULIDAD (CONTRATOS) x
- x BUENA FE (INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO) x
- x RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL x
- x RECURSO DE CASACIÓN CIVIL x
- x EFECTOS DE LA ACCIÓN PAULIANA FRENTE A TERCEROS HIPOTECARIOS x
- x EFECTOS DE LA ACCIÓN PAULIANA x
- x PRINCIPIOS HIPOTECARIOS x

**Resumen:**

Nulidad del contrato de compraventa.

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a veinticinco de Marzo de dos mil diez.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados indicados al margen, el recurso de casación interpuesto ante la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, Sección 4ª, por "SUMINISTROS Y SERVICIOS EL JABLE, S.L.", representado por la Procuradora de Tribunales Dª. Dolores Moreno Santana contra la Sentencia dictada el 17 de noviembre de 2005, en el rollo de apelación nº 381/2005 por la referida Audiencia y Sección, que resolvió el recurso de apelación interpuesto en su día contra la Sentencia que había pronunciado, el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Las Palmas de Gran Canaria en el juicio ordinario 381/2005. Ante esta Sala comparece el Abogado del Estado, en concepto de recurrido. Asimismo comparece la Procuradora Dª Matilde Marín Pérez, en nombre y representación de SUMINISTROS Y SERVICIOS EL JABLE, S.L. en calidad de parte recurrente.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** Ante el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Las Palmas de Gran Canaria, interpuso demanda de juicio ordinario el Abogado del Estado, en representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, contra ESTACIÓN DE SERVICIOS MORRO JABLE, S.L. El suplico de la demanda es del tenor siguiente: "... dicte sentencia por la que con estimación de la demanda:

1.- *Se declare que el contrato de compraventa de fecha 30 de diciembre de 1996 es nulo de pleno derecho por extensión de los efectos de la nulidad declarada en la sentencia penal de fecha 6 de noviembre de 1998 del Juzgado de lo Penal número uno de Las Palmas de Gran Canaria .*

2.- *Se declare asimismo, la inexistencia de la condición de tercero hipotecario de la entidad "SUMINISTROS Y SERVICIOS EL JABLE , S.L." y la consiguiente oponibilidad frente a ella de la Sentencia dictada por el Juzgado de lo Penal número 1 de Las Palmas de Gran Canaria de 6 de Noviembre de 1998 confirmada por la de la Audiencia Provincial de 11 de Septiembre de 2000 .*

3.- *Que como consecuencia de lo anterior, se ordene asimismo, la cancelación de la inscripción*

registral practicada, en virtud del contrato antes referenciado.

4.- Se impongan las costas a los codemandados".

Admitida a trámite la demanda fue emplazada la demandada, alegando la representación de ESTACIÓN DE SERVICIOS MORO JABLE, S.L. los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación al caso, para terminar suplicando: "... se dicte Sentencia estimando las excepciones propuestas en el momento procesal oportuno absolviendo a mi representada de todos los pedimentos, y, para el caso de que las referidas excepciones no sean estimadas, desestime la demanda sobre el fondo del asunto, declarando válida la compraventa cuya nulidad se postula de contrario, imponiendo expresamente la condena en costas a la demandante".

Contestada la demanda y dado el oportuno traslado, se acordó convocar a las partes a la Audiencia Previa prevista en la Ley de Enjuiciamiento Civil, señalándose a tal efecto día y hora y compareciendo a dicho acto las partes personadas, y habiéndose solicitado la práctica de prueba se acordó convocar a las partes al oportuno Juicio, celebrándose éste con asistencia de las mismas y practicándose la prueba que previamente fue declarada pertinente y con el resultado que obra en autos.

El Juzgado de Primera Instancia nº 13 de Las Palmas de Gran Canaria, dictó Sentencia, con fecha 3 de diciembre de 2004 , y con la siguiente parte dispositiva: "FALLO: Que estimando la demanda interpuesta por el Sr. Abogado del Estado en representación de LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA 1) Declaro que el contrato de compraventa de la finca registral nº NUM000 del Ayuntamiento de Pájara, documentado en escritura pública de 30 de diciembre de 1996 es nulo de pleno derecho. 2) Declaro la inexistencia de la condición de tercero hipotecario de SUMINISTROS Y SERVICIOS EL JABLE, S.L., en cuanto compradora en aquella escritura, y la consiguiente oponibilidad frente a ella de la sentencia dictada por el Juzgado de lo Penal nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria de 6 de noviembre de 1998 . A tal efecto se ordena la cancelación de la inscripción registral practicada en virtud del contrato referido, librando para ello el correspondiente mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario. 3) Condeno a las demandadas a estar y pasar por las anteriores declaraciones y al pago de las costas de este juicio".

**SEGUNDO.** Contra dicha Sentencia interpusieron recursos de apelación Suministros y Servicios el Jable, S.L. y Estación de Servicios el Jable, S.L. Sustanciada la apelación, la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria dictó Sentencia, con fecha 17 de noviembre de 2005 , con el siguiente fallo: "Que desestimamos los recursos de apelación interpuestos por las representaciones procesales de las entidades Estación De Servicios Morro Jable, S.L. y Suministros y Servicios El Jable, S.L., contra la sentencia de fecha 13 de diciembre de 2004 , dictada por el JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 13 de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, la cual CONFIRMAMOS, en su integridad con expresa imposición a los apelantes de las costas de esta alzada".

**TERCERO.** Anunciado recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación por SUMINISTROS Y SERVICIOS EL JABLE, S.L., contra la sentencia de apelación, el Tribunal de instancia lo tuvo por preparado y dicha parte representada por la Procuradora Dª Dolores Moreno Santana, interpuso el recurso extraordinario por infracción procesal articulándolo en los siguientes motivos:

Primero.- Al amparo del art. 469. 2º de la LEC , por infracción del art. 217 de la LEC .

Segundo.- Al amparo del art. 469.3º de la LEC , por infracción de los artículos 265, 269 y 272 de la LEC

Tercero.- Al amparo del art. 469.4º de la LEC , por vulneración del art. 24 de la Constitución.

El recurso de casación se interpuso articulándolo en los siguientes motivos:

Único.- Al amparo del art. 477.2.2º de la LEC por infracción del art. 34 de la Ley Hipotecaria .

Por resolución de fecha 6 de marzo de 2006, la Audiencia Provincial acordó la remisión de los autos originales a la Sala Primera del Tribunal Supremo.

**CUARTO.** Admitido el recurso por Auto 16 de diciembre de 2008 , y evacuado el traslado conferido al respecto, el Abogado del Estado, impugnó el mismo, solicitando se declarase no haber lugar al recurso.

**QUINTO.** Se señaló como día para votación y fallo del recurso el cuatro de marzo de dos mil diez, en

que el acto tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sra. D<sup>a</sup>. Encarnacion **Roca** Trias,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO. Resumen de los hechos probados.

1º La Agencia Estatal de la Administración tributaria había incoado un expediente administrativo de apremio a D<sup>a</sup> Paula por diversas deudas generadas en los ejercicios de 1982, 1983, 1984, 1986 y 1987 por impago del IRPF y del IVA. La deuda importaba la cantidad de 345.914,61# y dada la situación financiera de D<sup>a</sup> Paula , el 22 de octubre de 1997 se calificó como incobrable dicho crédito.

2º A partir de 1985, D<sup>a</sup> Paula y sus hijos D. Segundo y D. Teofilo constituyeron diversas sociedades, a las que transmitieron una serie de capitales. El 30 de diciembre de 1988 se constituyó la entidad "ESTACIÓN DE SERVICIOS MORRO JABLE, S.L.", dedicada a surtidor de combustibles de automoción, integrada por D. Segundo y su esposa. El 26 de junio de 1989 D<sup>a</sup> Paula enajenó a esta sociedad la finca nº NUM000 , objeto de la acción de nulidad ejercitada en este litigio.

3º En 1993 el Fiscal formuló querrela por alzamiento de bienes contra D<sup>a</sup> Paula y sus hijos D. Segundo y D. Teofilo . La sentencia del Juzgado de lo penal nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria les condenó como autores penalmente responsables del delito y declaró la nulidad de las enajenaciones efectuadas, entre ellas, la de la finca nº NUM000 . La sentencia fue confirmada en la de 11 febrero 2000 , dictada en recurso de apelación.

4º No se ha podido ejecutar la nulidad de la enajenación de la finca nº NUM000 por encontrarse en manos de terceros. Efectivamente, el 30 diciembre 1996 dicha finca fue transmitida por la propietaria, la sociedad "ESTACIÓN DE SERVICIOS MORRO JABLE, S.L." (MORRO, a partir de ahora) a la sociedad "SUMINISTROS Y SERVICIOS EL JABLE, S.L.", ahora recurrente (JABLE a partir de ahora). En este acto, la sociedad JABLE fue representada por D<sup>a</sup> Natividad , quien había constituido la sociedad el 11 diciembre 1996, suscribiendo todas las participaciones de su capital social y de la que era administradora única.

5º Es un hecho probado que D. Segundo y D<sup>a</sup> Natividad mantenían relaciones sentimentales, habiendo tenido cuatro hijos en común, el primero de ellos nacido el 19 de noviembre de 1997.

6º El abogado del Estado, en representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, demandó a MORRO y a JABLE; pidió que se declarara la nulidad del contrato de compraventa de la finca nº NUM000 y que se declarara que JABLE no tenía la condición de tercero hipotecario. Se opusieron las demandadas, alegando JABLE que debería haberse inadmitido la demanda porque el demandante no aportó más que una certificación de la sentencia condenatoria del Juzgado de lo penal, única excepción que se reproduce en el recurso de casación.

7º La sentencia del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 13 de Las Palmas de Gran Canaria, de 13 diciembre 2004, estimó la demanda. Después de resumir los hechos probados concluyó que: a) se ha tenido en cuenta la copia aportada en el escrito de contestación de la demanda por MORRO de la sentencia penal condenatoria, a la que se refiere JABLE en su escrito de contestación; b) las demandadas no podían ampararse en la protección pública registral del *Art. 34 LH porque JABLE no es tercero* de buena fe, al conocer la existencia del procedimiento penal seguido contra el Sr. Segundo y la Sra. Paula , dadas las circunstancias personales de su administradora única y el propio Sr. Segundo .

8º Recurrieron en apelación ambas demandadas. La sentencia de la sección 4º de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, de 17 noviembre 2005 , confirmó la apelada. Dice: a) que la sentencia penal condenatoria fue aportada con la contestación a la demanda por MORRO y a ella *"se refiere repetidamente la otra codemandada en su escrito de contestación, por ser conocedora de la misma"* , de modo que no se generó ninguna indefensión en las *"sociedades demandadas por falta de aportación inicial"* del documento por parte de la Abogacía del Estado; b) no hay errónea valoración de la prueba, porque se había probado *"la íntima conexión entre las demandadas hasta el punto de que la administradora única y titular de la totalidad de las acciones de la segunda era a su vez representante de la primera sociedad, y el administrador de la primera era a su vez representante de la segunda, al igual que su estrecha relación personal"* , y c) la declaración de nulidad del primer contrato de 26 junio 1989 a favor de MORRO, *"conlleva la del contrato de fecha 30 de diciembre de 1996, que trae causa del mismo, pues nadie puede dar lo que no tiene"* , no pudiendo ser convalidada la adquisición de JABLE por no ser tercero hipotecario al no concurrir la buena fe.

9º SUMINISTROS Y SERVICIOS EL JABLE, S.L. (JABLE) interpone recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación, admitidos ambos por auto de esta Sala de 16 diciembre 2008 .

#### **A) RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL.**

**SEGUNDO.** El *único motivo* del recurso extraordinario por infracción procesal denuncia el incumplimiento del *Art. 217 LEC* , "por cuanto la pretensión deducida por la actora debió ser desestimada dictando sentencia absoluta toda vez que los hechos relevantes para la decisión no fueron probados al no presentarse con la demanda los documentos esenciales sobre el fondo del asunto", que fue denunciada en la apelación y en el acto de audiencia previa. Además, se denuncia la infracción de los *Arts. 265, 269 y 272 LEC* en el mismo sentido, lo que se completa con la alegación de la infracción del *Art. 24 CE* , porque la no aportación de la sentencia penal condenatoria de los deudores ha producido indefensión al recurrente.

*El motivo no se estima .*

El planteamiento que efectúa la parte recurrente constituye una repetición de la excepción planteada en su contestación a la demanda y que ha sido rechazada en las dos instancias anteriores.

Consta que la demandante aportó la sentencia condenatoria por delito de alzamiento de bienes en el acto de audiencia previa y el auto del juzgado nº 13 de Las Palmas de Gran Canaria, de 19 julio 2004 , que admitió dicho documento por aplicación del *Art. 269 LEC* , que permite la aportación en dicho acto, no fue recurrido por la sociedad ahora recurrente, por lo que la parte recurrente consintió la aportación en aquel momento procesal.

#### **B) RECURSO DE CASACIÓN.**

**TERCERO.** *El motivo único* del recurso de casación dice que no ha sido desvirtuada la presunción de buena fe del *Art. 34 LH* en cuanto a la adquisición de JABLE. Además, señala que el hecho de que Dª Natividad pudiera tener conocimiento de la sentencia penal, no priva a la última adquirente, JABLE, de su condición de 3º hipotecario y de la presunción de haber actuado de buena fe. Además, trae a colación la doctrina del "levantamiento del velo", puesto que en el momento en que la Agencia tributaria interpuso la demanda, tanto el accionariado como el órgano de administración de JABLE eran diferentes, ya que las participaciones sociales habían sido adquiridas por la entidad JANDÍA, S.A.

*El motivo se desestima .*

Dos son las cuestiones que se plantean en el motivo único del presente recurso: a) la relativa a la concurrencia o no de buena fe en el adquirente; b) si la sentencia va a afectar o no a la adquirente de la condición de socio JANDÍA.

1ª Respecto a la primera de las cuestiones, esta Sala ha entendido que la concurrencia de mala fe es una cuestión de hecho y por tanto, de libre apreciación del juzgador de instancia Así la sentencia de 7 noviembre 2006 dice: " *La apreciación de la buena fe del "tercero", que se presume mientras no se pruebe que era conocida la inexactitud del Registro (artículo 34 ), queda, en principio, reservada a los órganos de instancia. Así lo ha reiterado esta Sala, concretamente en sentencia de 25 de mayo de 2006 , al decir que la buena fe "para poder ser reputada concurrente o no desde el punto de vista subjetivo como del objetivo, debe ser valorada libremente por el Tribunal de Instancia, en relación a unos hechos determinados y dicha valoración ha de ser respetada a no ser que se sitúe en un parámetro de irracionalidad o falta de lógica (sentencias de 21-9-1995 )*". La de 11 de julio de 2005 , afirma que "la falta de buena fe, en su aspecto fáctico, es decir, en lo que hace referencia a la fijación de los hechos que permitirían desvirtuar la dimensión negativa "desconocimiento de la inexactitud del registro" o la positiva "creencia de que el transferente es el titular real y puede disponer del derecho", o al menos crear una racional duda acerca de las mismas o de la exigible diligencia normal o adecuada al caso que hubiera permitido formar el conocimiento preciso, corresponde a los tribunales de instancia "primera instancia y apelación" (SS., entre otras, 23 mayo y 28 junio 2002 , 17 febrero 2004, y 25 octubre 2004 ), y la revisión de su juicio en casación sólo es posible mediante la denuncia de la conculcación de las normas que rigen la actividad probatoria". (Ver asimismo las sentencias de 21 enero 2008, 13 noviembre y 15 diciembre 2009 ). Corresponde, en consecuencia, su declaración al órgano de instancia, como ha ocurrido y la recurrente podría haber planteado esta cuestión por error en apreciación de la prueba, en el recurso extraordinario por infracción procesal, cosa que no ha hecho.

2ª La adquisición por una tercera sociedad de las acciones de la adquirente de mala fe no convalida

la nulidad que se había producido, ni tampoco está protegida por el *artículo 34 LH*, porque no adquirió la finca como tercero hipotecario, sino sólo la condición de socio de la recurrente. Por tanto, obtuvo el patrimonio de la sociedad en las mismas condiciones en que la ostentaba la sociedad adquirida. Al ser nula la adquisición efectuada por JABLE de las fincas que habían sido vendidas en perjuicio de la Hacienda pública, la nueva titular de las participaciones sociales no tuvo nunca dicha propiedad.

**CUARTO.** La desestimación de los motivos del recurso por infracción procesal presentado por la representación procesal de "Suministros y Servicios el Jable, S.L." contra la sentencia de la sección 4º de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, de 17 noviembre 2005 , determina la de su recurso.

Asimismo, la desestimación del motivo único del recurso de casación presentado por la representación procesal de "Suministros y Servicios el Jable, S.L. contra la sentencia de la sección 4º de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, de 17 noviembre 2005 , determina la de su recurso de casación.

Se imponen la recurrente las costas de sus recursos extraordinario por infracción procesal y de casación, de acuerdo con lo establecido en el *artículo 398.1 LEC/2000* , que se remite al *art. 394 LECiv* .

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

## **FALLAMOS**

1º Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal presentado por la representación procesal de "SUMINISTROS Y SERVICIOS EL JABLE, S.L." contra la sentencia de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, de 17 noviembre 2005 , dictada en el rollo de apelación nº 381/2005.

2º Desestimar el recurso de casación presentado por la representación procesal de SUMINISTROS Y SERVICIOS EL JABLE, S.L. contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, sección 4ª, de 17 noviembre 2005 , dictada en el rollo de apelación nº 381/2005.

3º Confirmar con este alcance la sentencia recurrida.

4º Imponer las costas de sus recursos extraordinario por infracción procesal y de casación a la recurrente.

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

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Roman Garcia Varela.- Francisco Marin Castan .- Jose Antonio Seijas Quintana.- Encarnacion **Roca** Trias.- Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMA. SRA. Dª. Encarnacion **Roca** Trias, 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.