

Id Cendoj: 28079110012010100486
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 1210/2006
Nº de Resolución: 511/2010
Procedimiento: Casación
Ponente: XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ
Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

TERCERO HIPOTECARIO. PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL. Adquisición a non domino. VENTA DE COSA AJENA. Cae bajo el supuesto del artículo 34 de la Ley Hipotecaria sin que se aplique el artículo 33.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veinte de Julio de dos mil diez.

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 6ª de la Audiencia Provincial de Alicante, como consecuencia de autos de juicio ordinario, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Denia, cuyo recurso fue preparado ante la mencionada Audiencia y en esta alzada se personó el Procurador D. Ignacio Aguilar Fernández, en nombre y representación de D. Luis Enrique ; siendo partes recurridas la Procuradora Sra. Dª. Rosalía Rosique Samper, en nombre y representación de D. Pedro Antonio Dª. Bárbara , D. Adolfo Y Dª. Celestina , el Procurador D. Argimiro Vázquez Guillén, en nombre y representación de TRANSPORTES MOURENZA S.L. y el mismo Procurador, en nombre y representación de D. Balbino , Dª Esperanza , Dª Flor Y Dª. Josefa .

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- El Procurador D. Antonio Pardo Fabeiro, en nombre y representación de D. Luis Enrique , interpuso demanda de juicio ordinario contra Dª Esperanza , D. Balbino , Dª Josefa , Dª Flor , Transportes Mourenza, S.L., D. Pedro Antonio , Dª Bárbara , D. Adolfo y Dª Celestina y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando se dictara sentencia por la que: *estimando íntegramente la demanda, se declare: 1.- Que las fincas registrales sitas en el Ayuntamiento de Oleiros (A Coruña) nº NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 y NUM004 , inscritas en el Registro de la Propiedad nº 3 de A Coruña, y descritas en el hecho primero de este escrito de demanda, pertenecen en nuda propiedad al actor D. Luis Enrique correspondiendo el usufructo a Dña. María Esther . 2.- La nulidad de la escritura publica de compraventa de fecha 31 de agosto de 1999 otorgada entre los demandados ante el Notario que fue de A Coruña, D. Mateo , por la cual "Transportes Mourenza, S.L.", D. Pedro Antonio y D. Adolfo , Dña. Bárbara y Dña. Concepción , adquirían las fincas descritas en el hecho primero de la demanda de los codemandados Dña. Eulalia , D. Balbino , Dña. Josefa y Dña. Flor . 3.- La nulidad de los asientos practicados sobre las mencionadas fincas registrales nº NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 y NUM004 , del Registro de la Propiedad nº 3 de A Coruña a favor de los codemandados "Transportes Mourenza, S.L.", D. Pedro Antonio y D. Adolfo , Dña. Bárbara y Dña. Concepción . 4.- Que los demandados Dña. Eulalia , D. Balbino , Dña. Josefa y Dña. Flor , están obligados a proceder al otorgamiento de la escritura publica de compraventa de las fincas antes mencionadas a favor del actor. Y en consecuencia se condene a los demandados a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos y al otorgamiento de la escritura publica de venta de las fincas mencionadas y descritas en el hecho primero de esta demanda, decretándose asimismo la cancelación de los asientos practicados sobre las fincas litigiosas, todo ello con expresa imposición de costas a los demandados.*

2.- El Procurador D. Luis Sánchez González, en nombre y representación de D. Pedro Antonio , Dª Bárbara , D. Adolfo y Dª Celestina , contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia

desestimando íntegramente las pretensiones contenidas en aquélla, con imposición de las costas a la parte demandante.

3.- El Procurador D. José Luis Castillo Villacampa, en nombre y representación de D. Balbino , D^a. Josefa y D^a Flor , contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dicte sentencia por la que *se desestime la demanda en su integridad, con expresa condena en costas a los actores.*

4.- El Procurador D. Domingo Rodríguez Siaba, en nombre y representación de TRANSPORTES MOURENZA, S.L., contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dicte sentencia por la que *desestimando la demanda deducida contra la contestante, con expresa imposición de las costas al actor por su temeridad.*

5.- Por Providencia de 1 de septiembre de 2003 se declaró en rebeldía a D^a Eulalia por haber transcurrido el plazo sin haber comparecido en autos.

6.- Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. El Ilmo. Sr. Magistrado-Juez de Primera Instancia nº 2 de A Coruña, dictó sentencia con fecha 28 de abril de 2005 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLO: Que debo desestimar y desestimo la demanda promovida por D. Luis Enrique , en su propio nombre y en beneficio de la comunidad hereditaria de D. Jeronimo y D^a María Esther representado por el Procurador de los Tribunales Sr. Pardo Fabeiro y asistido por el Letrado Sr. Juan Rios Molina, contra Eulalia , Balbino , Josefa , Flor , Transportes Mourenza, S.L., Pedro Antonio , Bárbara , Adolfo y Celestina absolviendo a los demandados de las peticiones contenidas en la demanda e imponiéndose las costas a los actores.* Se dictó auto de aclaración en fecha 29 de abril de 2005 que completó los fundamentos de derecho segundo y cuarto, sin alterar el fallo.

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de D. Luis Enrique , la Sección 3^a de la Audiencia Provincial de La Coruña, dictó sentencia con fecha 30 de diciembre de 2005 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS: Que desestimando el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez de Primera Instancia Núm. 2 de A Coruña, en el juicio ordinario al que se refiere el presente rollo, se confirma dicha resolución. Con costas de esta alzada al apelante.*

TERCERO .- 1 .- El Procurador D. Antonio Pardo Fabeiro, en nombre y representación de D. Luis Enrique , interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en el siguiente **MOTIVO: PRIMERO** : Por indebida aplicación del *artículo 609 del Código civil* y por no aplicación del *artículo 1261 del mismo cuerpo legal*. **SEGUNDO** .- Por indebida aplicación del *artículo 34 de la Ley Hipotecaria* y por no aplicación del *artículo 33 del mismo cuerpo legal*.

2 .- Por Auto de fecha 7 de octubre de 2008 , se acordó admitir el recurso de casación y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

3.- Evacuado el traslado conferido, los Procuradores D. Argimiro Vázquez Guillén, en nombre y representación de TRANSPORTES MOURENZA S.L., D^a. Rosalía Rosique Samper, en nombre y representación de D. Pedro Antonio D^a. Bárbara , D. Adolfo Y D^a. Celestina , D. Argimiro Vázquez Guillén, en nombre y representación de D. Balbino , D^a. Esperanza , D^a. Flor Y D^a. Josefa , presentaron escritos de oposición al mismo.

4. - No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 7 de julio del 2010, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Xavier O'Callaghan Muñoz** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- La sucesión cronológica de los hechos .-, en cuanto interesa al presente recurso de casación, es la siguiente:

* 9 de agosto de 1978: los propietarios y titulares de una serie de fincas, don Isidro (fallecido el 3 de diciembre de 1993) y esposa doña Eulalia (codemandada) las venden en documento privado de 9 de agosto de 1978 a don Jeronimo (abuelo del demandante) que toma posesión de las mismas, las utiliza para su negocio de auto escuela, hasta que cesó en el mismo y quedaron en situación de abandono.

* 11 de marzo de 1990: fallece don Jeronimo y le sucede como heredero testamentario don Mauricio (padre del demandante, su heredero *ab intestato*, fallecido el 5 de diciembre de 2003).

* 31 de agosto de 1999: la mencionada doña Flor y sus hijos Balbino , Josefa y Flor (codemandados), titulares registrales de las mismas fincas, las venden en escritura pública a "Transportes Mourenza, S.L." y a Don Pedro Antonio y don Adolfo (los demás codemandados), escritura que se inscribe en el Registro de la Propiedad.

* 11 de junio de 2003: el nieto de aquel adquirente de las fincas en documento privado (de 1978) formula la demanda rectora de este proceso, en la que ejercita acción declarativa de dominio de las fincas y la nulidad de la compraventa, otorgada en escritura pública (de 1999) con la consiguiente nulidad de los asientos registrales.

* 28 de abril de 2005 y 30 de diciembre de 2005: las sentencias de instancia desestiman la demanda en aplicación del principio de fe pública registral proclamado por el *artículo 34 de la Ley Hipotecaria* .

SEGUNDO .- La cuestión que se plantea en casación, netamente jurídica, es la presunción de exactitud registral, como eficacia del Registro de la Propiedad, que se desdobra en los dos principios o aspectos de la eficacia registral. Son el principio de legitimación registral, presunción de exactitud *iuris tantum*, eficacia defensiva de la inscripción y el principio de fe pública registral, eficacia ofensiva de la inscripción. Este último es el que se plantea aquí directamente y en toda su crudeza. Se halla proclamado en el *artículo 34 de la Ley Hipotecaria* que dice así:

" 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 después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente. "

Lo cual significa que se protege decisivamente al tercero hipotecario, frente a lo no inscrito en el Registro de la Propiedad lo que, a su vez corrobora el *artículo 32 de la misma ley* , que dispone:

"Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero".

En consecuencia, se mantienen, aún contra la realidad extraregistral, las adquisiciones que por negocio jurídico oneroso haya realizado un tercero confiado en el contenido del Registro de la Propiedad. Lo cual implica que si el transmitente era titular registral y tenía inscrito a su favor el derecho real, pero no era verdadero titular (por ejemplo y como caso frecuente, lo había transmitido a otro en documento no inscrito), careciendo por tanto de poder *disposición y, pese a ello, lo transmite a título oneroso a un tercero* de buena fe y éste inscribe su adquisición en el Registro de la Propiedad va a quedar protegido registralmente y mantenido materialmente en su adquisición, pese a ser *a non domino*.

Este ha sido el claro criterio jurisprudencia desde la sentencia del pleno de esta Sala, de 5 de marzo de 2007 que, tras un repaso a la jurisprudencia anterior, afirma:

" La doctrina sobre el artículo 34 de Ley Hipotecaria que procede dejar sentada comprende dos extremos: primero, 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; y segundo, que el mismo artículo no supone necesariamente una transmisión intermedia que se anule o resuelva por causas que no consten en el Registro, ya que la primera parte de su párrafo primero goza de sustantividad propia para amparar a quien de buena fe adquiera a título oneroso del titular registral y a continuación inscriba su derecho, sin necesidad de que se anule o resuelva el de su propio transmitente."

Cuya doctrina ha sido reiterada por las sentencias de 16 y 20 del mismo mes y año y por las de 5 de mayo de 2008 y 23 de abril de 2010 .

Como ya había dicho la sentencia de 22 junio de 2001 , la *fe pública registral sí salva el defecto de titularidad del trasmitente, aunque no las del propio título adquisitivo del tercero* y añade la antes citada de 5 de mayo de 2008 que la doctrina de la Sala es que si se produce una venta, que no se inscribe en el

Registro de la Propiedad y más tarde, por el titular registral que ya no es propietario, una segunda transmisión (por venta o embargo) que sí se inscribe -venta de cosa ajena- se da lugar a una adquisición a *non domino* por este segundo comprador y una pérdida de la propiedad por el primero. Puede parecer una injusticia, pero se mantiene en el Derecho en aras a la seguridad jurídica y a la confianza que debe tenerse en el Registro de la Propiedad por la presunción de exactitud registral, que en este caso es el principio de fe pública registral que proclama el *artículo 34 de la Ley Hipotecaria* .

TERCERO .- Entrando en el análisis del recurso de casación, su desestimación es evidente, después de lo expuesto hasta ahora.

El motivo se formula por indebida aplicación de los *artículos 609 y 1261 del Código civil* y en el mismo se insiste en que las fincas las adquirió para su comunidad de gananciales el abuelo y causante del demandante en la instancia y ahora recurrente en casación. Ciertamente su adquisición en 1978 fue válida, el título era un contrato de compraventa perfecto y el modo fue la posesión material que funcionó como tradición real. En el desarrollo de este motivo, tras afirmar que la adquisición fue válida y eficaz, lo cual es cierto, se pasa a la afirmación que la posterior venta, en 1999, fue nula o inexistente por falta de objeto, lo cual no es cierto. Se trató de una venta de cosa ajena, que, tal como dice la sentencia de 5 de mayo de 2008 , citada anteriormente:

" La venta de cosa ajena es válida, en ningún caso se puede tildar de inexistente por falta de objeto; el objeto existe, es el piso; distinto es la falta de poder disposición (cuestión no atinente al derecho subjetivo, derecho de propiedad en este caso, sino al sujeto disponente) sobre el objeto, que da lugar a la ineficacia y puede dar lugar a la adquisición (entre otros medios, como la usucapión) a non domino en virtud del artículo 464 del Código civil en los bienes muebles y del artículo 34 de la Ley Hipotecaria en los inmuebles. Precizando más, la venta de cosa ajena será ineficaz frente al verdadero propietario que podrá ejercitar acción reclamando la declaración de su ineficacia o acción declarativa de dominio o reivindicatoria sobre el objeto de aquélla. Pero entre las partes, vendedora y compradora, será eficaz."

Por tanto, la adquisición en 1978 por el causante del demandante y recurrente fue válida y eficaz y la adquisición por los demandados en 1999 fue una venta de cosa ajena, que dio lugar a una adquisición a *non domino* , como es de ver en el motivo siguiente.

CUARTO .- El motivo segundo del recurso de casación se ha formulado por indebida aplicación del *artículo 34 de la Ley Hipotecaria* y por no aplicación del *artículo 33 de la misma ley* . Este motivo es como una continuación del anterior. La adquisición por los codemandados en 1999 no fue nula o inexistente, por lo que no entraba en aplicación el *artículo 33 de la Ley Hipotecaria* , sino que se trató de una adquisición a *non domino* por terceros de buena fe, que inscribieron su derecho en el Registro de la Propiedad.

En consecuencia, no se ha infringido el *artículo 33. La compraventa de 1999* no es nula. Como se ha dicho anteriormente es una venta de cosa ajena. No hay nulidad, contemplada en el *artículo 6.3 del Código civil* , sino que la falta de poder disposición del que no es propietario y vende la cosa ajena puede caer directamente bajo el supuesto del *artículo 34* , tal como ya dijo la sentencia de 22 de junio de 2001 (*"La fe pública registral sí salva el defecto de titularidad del transmitente..."*) y reiteró la de 5 de marzo de 2007 (*"... 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..."*). Por lo que tampoco se ha infringido este *artículo 34 de la Ley Hipotecaria* .

Rechazados los dos motivos del recurso de casación, se debe declarar no haber lugar al mismo, confirmando la sentencia recurrida, tal como dispone el *artículo 487.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* con la condena en costas de la parte recurrente, tal como impone el *artículo 398.1 en su remisión al 394.1 de la misma ley* .

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

FALLAMOS

Primero .- QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACION formulado por la representación procesal de D. Luis Enrique contra la sentencia dictada por la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de La Coruña, en fecha 30 de diciembre de 2005 , QUE SE CONFIRMA.

Segundo: Condenamos a la parte recurrente al pago de las costas causadas en el presente recurso.

Tercero.- Líbrese a la mencionada Audiencia 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 .-Xavier O'**Callaghan** Muñoz.-Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.-Antonio Salas Carceller.- Rubricados.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Xavier O'Callaghan Muñoz** , 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.