



Roj: **SAP CC 628/2016 - ECLI: ES:APCC:2016:628**

Id Cendoj: **10037370012016100374**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Cáceres**

Sección: **1**

Fecha: **13/10/2016**

Nº de Recurso: **428/2016**

Nº de Resolución: **380/2016**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **ANTONIO MARIA GONZALEZ FLORIANO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1

CACERES

SENTENCIA: 00380/2016

N10250

AVD. DE LA HISPANIDAD S/N

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

Tfno.: 927620309 Fax: 927620315

AMD

N.I.G. 10131 41 1 2015 0003736

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000428 /2016

Juzgado de procedencia: JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.2 de NAVALMORAL DE LA MATA

Procedimiento de origen: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000074 /2015

Recurrente: Pilar , SOFITE S.L , María Rosario

Procurador: LUIS JAVIER RODRIGUEZ JIMENEZ, LUIS JAVIER RODRIGUEZ JIMENEZ , LUIS JAVIER RODRIGUEZ JIMENEZ

Abogado: FRANCISCO RIVILLA MOLERO, RAFAEL SALGUERO TUESTA , FRANCISCO JOSE SANTIAGO GALLARDO

Recurrido: Delia

Procurador: ENCARNACION HERNANDEZ GOMEZ

Abogado: JESUS MIGUEL LOPEZ NIETO

S E N T E N C I A NÚM. 380/16

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE :

DON JUAN FRANCISCO BOTE SAAVEDRA =

MAGISTRADOS :

DON ANTONIO MARÍA GONZÁLEZ FLORIANO =

DON LUIS AURELIO SANZ ACOSTA =



Rollo de Apelación núm. 428/16 =

Autos núm. 74/15 (Juicio Ordinario) =

Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Navalmoral de la Mata =

=====

En la Ciudad de Cáceres a trece de octubre de dos mil dieciséis.

Habiendo visto ante esta Audiencia Provincial de Cáceres el Rollo de apelación al principio referenciado, dimanante de los autos de Juicio Ordinario núm. 74/15 del Juzgado de 1ª Instancia núm. 2 de Navalmoral de la Mata, siendo parte apelante los demandados, DOÑA Pilar , la mercantil **SOFITE, S.L.**, y DOÑA María Rosario , representados tanto en la instancia como en la alzada por el Procurador de los Tribunales Sr. Rodríguez Jiménez, viniendo defendidos, la primera por el Letrado Sr. Rivilla Molero, la segunda por el Letrado Sr. Salguero Tuesta, y la tercera por el Letrado Sr. Santiago Gallardo; y siendo parte apelada la demandante, **DOÑA Delia** , representada tanto en la instancia como en la alzada por el Procurador de los Tribunales Sra. Hernández Gómez, viniendo defendida por el Letrado Sr. López Nieto.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- Por el Juzgado de 1ª Instancia núm. 2 de Navalmoral de la Mata, en los Autos núm. 74/15 con fecha 22 de febrero de 2016, se dictó sentencia cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"FALLO: QUE ESTIMANDO INTEGRAMENTE la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. Hernández Gómez, en nombre y representación de DÑA. Delia frente a DÑA. Pilar , a SOFITE SL y a DÑA. María Rosario representadas por el Procurador Sr. Rodríguez Jiménez, debo DECLARAR Y DECLARO:

1.- NULA y sin efecto la compraventa de la finca inscrita con el nº NUM000 del Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata (Cáceres) efectuada entre Dña. Pilar y SOFITE S L ante la Notaria de Talayuela (Cáceres) en fecha 27 de marzo de 2014 con el nº de protocolo 290/2014.

2º.- NULA y sin efecto la inscripción efectuada en el registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata (Cáceres) como consecuencia de la referida transmisión patrimonial, así como el resto de asientos de inscripción que de la misma traigan causa.

3º.- La responsabilidad de Dña. María Rosario , Registradora de la Propiedad de Navalmoral de la Mata (Cáceres) de los daños y perjuicios que su dolo o su error hayan producido en la NULIDAD anteriormente declarada.

Las costas se imponen a Dña. Pilar y a Dña. María Rosario .

No se hace pronunciamiento sobre las costas causadas en relación a SOFITE SL.

Asimismo debo DESESTIMAR y DESESTIMO INTEGRAMENTE la demanda interpuesta frente a Dña. María Purificación representada por el Procurador Sr. Rodríguez Jiménez, ABSOLVIENDOLA de todos los pedimentos de la demanda con imposición de costas a la parte actora."

SEGUNDO .- Frente a la anterior sentencia y por la representación procesal de las demandadas se interpuso, en tiempo y forma, recurso de apelación, se tuvo por interpuesto y, de conformidad con lo establecido en el art. 461 de la L.E.C ., se emplazó a las partes personadas para que en el plazo de diez días presentaran ante el Juzgado escrito de oposición al recurso o, en su caso, de impugnación de la resolución recurrida.

TERCERO .- La representación procesal de la demandante presentó escrito de oposición al recurso de apelación formulado de contrario. Seguidamente se remitieron los autos originales a la Audiencia Provincial de Cáceres, previo emplazamiento de las partes por término de diez días.

CUARTO .- Recibidos los autos, registrados en el Servicio Común de Registro y Reparto, pasaron al Servicio Común de Ordenación del Procedimiento, que procedió a incoar el correspondiente Rollo de Apelación, y, previos los trámites legales correspondientes, se recibieron en esta Sección Primera de la Audiencia Provincial, turnándose de ponencia; y, no habiéndose propuesto prueba ni considerando el tribunal necesaria la celebración de vista, se señaló para la DELIBERACIÓN Y FALLO el día once de octubre de dos mil dieciséis, quedando los autos para dictar resolución en el plazo que determina el art. 465 de la L.E.C ..

QUINTO .- En la tramitación de este recurso se han observado las prescripciones legales.

Vistos y siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado DON ANTONIO MARÍA GONZÁLEZ FLORIANO.

II.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS



PRIMERO.- Frente a la Sentencia de fecha 22 de Febrero de 2.016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia Número Dos de los de Navalmoral de la Mata en los autos de Juicio Ordinario seguidos con el número 74/2.015, conforme a la cual, con estimación íntegra de la Demanda interpuesta por D^a. Delia contra D^a. Pilar , contra Sofite, S.L. y contra D^a. María Rosario , se declara: 1.- Nula y sin efecto la compraventa de la finca inscrita con el número NUM000 del Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata (Cáceres), efectuada entre D^a. Pilar y Sofite, S.L., ante la Notaria de Talayuela (Cáceres), en fecha 27 de Marzo de 2.014, con el número de protocolo 290/2.014; 2.- Nula y sin efecto la inscripción efectuada en el Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata (Cáceres), como consecuencia de la referida transmisión patrimonial, así como el resto de asientos de inscripción que de la misma traigan causa, y 3.- La responsabilidad de D^a. María Rosario , Registradora de la Propiedad de Navalmoral de la Mata (Cáceres), de los daños y perjuicios que su dolo o su error hayan producido en la nulidad anteriormente declarada; con imposición de las costas a D^a. Pilar y a D^a. María Rosario , sin hacer pronunciamiento sobre las costas causadas en relación a Sofite, S.L.; y, asimismo, con desestimación íntegra de la Demanda interpuesta contra D^a. María Purificación , se absuelve a la indicada demandada de todos los pedimentos de la Demanda, con imposición de las costas a la parte actora, se alzan las partes apelantes alegando, básicamente y en esencia, como motivos de sus respectivos Recursos, los siguientes: la demandada, D^a. María Rosario , en primer término, la falta de congruencia y de motivación de la Sentencia; en segundo lugar, la procedencia del Sobreseimiento del Proceso respecto del Registrador de la Propiedad y la Excepción de Falta de Legitimación Pasiva ad causam y ad procesum; en tercer lugar, la indebida acumulación de acciones; en cuarto lugar, Defecto Legal en el modo de proponer la Demanda; en quinto lugar, error en la valoración de la prueba sobre la inexistencia de responsabilidad de la demandada, falta de congruencia e improcedencia de la condena a la responsabilidad por daños que no se alegan, ni se prueban, ni se determinan (falta de congruencia y motivación en cuanto a los daños); en sexto lugar, la inexistencia de responsabilidad de la demandada apelante por el ejercicio de la libertad de criterio calificador; en séptimo lugar, la improcedencia de la resolución de Nulidad y la incorrecta valoración de la prueba, y, finalmente, la infracción de precepto legal por indebida aplicación del artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto al pronunciamiento de la Sentencia sobre la condena en las costas de la primera instancia impuesta a la indicada codemandada; la demandada, D^a. Pilar , como primer motivo, error en la apreciación e interpretación de la prueba documental obrante en autos; en segundo lugar, error en la aplicación de lo establecido en los artículos 26.3 y 98 de la Ley Hipotecaria y de la Doctrina Jurisprudencial que los interpreta establecida en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y, finalmente, la incongruencia omisiva de la Sentencia al no resolver la cuestión planteada por la parte demandada apelante de falta de Legitimación ad causam de la demandante para el ejercicio de la acción entablada; y, finalmente, la demandada, Sofite, S.L., como primer motivo, error en la valoración de la prueba (sobre el título de adquisición de la vendedora, D^a. Pilar , sobre la teórica justificación de la prohibición de disponer y sobre la actuación de la Registradora de la Propiedad); en segundo lugar, la buena fe de la entidad demandada apelante como compradora, con infracción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria ; en tercer lugar, sobre la cancelación registral de la prohibición de disponer, con infracción de los artículos 26 , 27 y 79 de la Ley Hipotecaria , y del Principio de Congruencia, y, finalmente, abuso de derecho de la demandante e infracción del artículo 7 del Código Civil . En sentido inverso, la parte apelada -demandante, D^a. Delia - se ha opuesto a los tres Recursos de Apelación interpuestos, interesando su desestimación y la confirmación de la Sentencia recurrida.

SEGUNDO.- Centrado los tres Recursos de Apelación deducidos frente a la Sentencia recurrida en los términos que, de manera sucinta, han quedado expuestos en el Fundamento Jurídico anterior y, examinadas las alegaciones que los conforman, conviene significar, como premisa y como postulado iniciales, que el fundamento de las expresadas Impugnaciones, en relación con la cuestión de fondo que se dirime en esta litis, es -en todo lo esencial, salvo alguna ligera variante- la misma, incluso podría decirse que idéntica y amparada en alegaciones de sentido análogo, por lo que, en la presente Resolución, si bien con la necesaria sistemática, merecerán un examen conjunto y unitario; examinándose, con carácter previo y, de manera separada, el resto de cuestiones que ostentan una naturaleza adjetiva o formal, más que sustantiva o material, aducidas, fundamentalmente, en el Recurso de Apelación que ha sido interpuesto por la codemandada, D^a. María Rosario .

La indicada parte codemandada apelante esgrime, en primer término, la falta de congruencia y de motivación de la Sentencia recurrida; es decir, la infracción de normas o garantías procesales con fundamento en el artículo 459 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en relación con los artículos 216 y 218 del mismo Texto Legal , con vulneración de las normas reguladoras de la Sentencia, por haber visto vulnerado su derecho a obtener una Resolución razonada y fundada en Derecho. El motivo denuncia, por tanto, la Incongruencia y la Falta de Motivación de la Sentencia. En relación con la Incongruencia de la Sentencia, el Tribunal Constitucional, en la Sentencia 213/2.000, de 18 de Septiembre , establece que, como recuerda la Sentencia 136/1.998, de 29 de Junio (Fundamento Jurídico Segundo), desde la Sentencia del Tribunal Constitucional 20/1.982, de 5 de Mayo , se ha declarado reiteradamente que el vicio de incongruencia, entendido como desajuste entre el Fallo judicial



y las pretensiones formuladas por las partes, concediendo más o menos o cosa distinta de lo pedido, sólo adquiere relevancia constitucional por entrañar una alteración del principio de contradicción constitutiva de una efectiva denegación del Derecho a la Tutela Judicial Efectiva cuando la desviación sea de tal naturaleza que suponga una sustancial modificación de los términos en que discurrió la controversia procesal (Sentencias del Tribunal Constitucional 14/1.999, de 22 de Febrero -Fundamento Jurídico Octavo -, 215/1.999, de 29 de Noviembre -Fundamento Jurídico Tercero - y 118/2.000, de 5 de Mayo -Fundamento Jurídico Segundo-). Ahora bien, para que la incongruencia tenga relevancia constitucional de cara a entender lesionado el derecho a la Tutela Judicial Efectiva es indispensable que el desajuste entre lo resuelto por el Organo Judicial y lo planteado en la Demanda o en el Recurso sea de tal entidad que pueda constatarse con claridad la existencia de indefensión, y, por ello, la incongruencia requiere que el pronunciamiento judicial recaiga sobre un tema que no esté incluido en las pretensiones procesales, de tal modo que se haya impedido a las partes la posibilidad de efectuar las alegaciones pertinentes en defensa de sus intereses relacionados con lo decidido (Sentencia del Tribunal Constitucional 215/1.999 -Fundamento Jurídico Tercero- y las allí citadas). Así pues, el juicio sobre la congruencia de la Resolución Judicial presupone la confrontación entre su Parte Dispositiva y el objeto del Proceso delimitado por referencia a sus elementos subjetivos (partes) y objetivos (causa de pedir y "petitum"). En cuanto a estos últimos, la adecuación debe extenderse tanto al resultado que el litigante pretende obtener, como a los hechos que sustentan la pretensión y al fundamento jurídico que la nutre, sin que las Resoluciones Judiciales puedan modificar la "causa petendi", alterando de oficio los motivos del Recurso formulado, pues se habrían dictado sin oportunidad de debate, ni de defensa, sobre las nuevas posiciones en que el Organo Judicial sitúa el "thema decidendi". Además de distinguir nuestra Jurisprudencia entre la llamada Incongruencia Omisiva o "ex silentio", que se producirá cuando el Organo Judicial deja sin contestar alguna de las pretensiones sometidas a su consideración por las partes, y la denominada Incongruencia "extra petitum", que se da cuando el pronunciamiento judicial recaiga sobre un tema que no esté incluido en las pretensiones procesales, también singulariza la llamada Incongruencia por error, que es aquélla en la que se dan al unísono las dos anteriores clases de Incongruencia (Sentencias del Tribunal Constitucional 28/1.987, de 5 de Marzo -Fundamentos Jurídicos Cuarto, Quinto y Sexto-, 369/1.993, de 13 de Diciembre -Fundamento Jurídico Cuarto -, 111/1.997, de 3 de Junio -Fundamento Jurídico Tercero -, 136/1.998, de 4 de Julio -Fundamento Jurídico Segundo -, 96/1.999, de 31 de Mayo -Fundamento Jurídico Quinto -, 113/1.999, de 14 de Junio -Fundamento Jurídico Segundo -, y 124/2.000, de 16 de Mayo -Fundamento Jurídico Cuarto-), tratándose de supuestos en los que, por el error de cualquier género sufrido por el Organo Judicial, no se resuelve sobre la pretensión formulada en la Demanda o sobre el motivo del Recurso, sino que equivocadamente se razona sobre otra pretensión absolutamente ajena al debate procesal planteado, dejando al mismo tiempo aquélla sin respuesta.

Y, sobre la ausencia de una Motivación suficiente de la Sentencia, el Tribunal Constitucional, en Sentencia de fecha 13 de Febrero de 2.006 , ha declarado que es doctrina reiterada de ese Tribunal que la motivación de las resoluciones judiciales, aparte de venir institucionalizada en el artículo 120.3 de la Constitución Española , es una exigencia derivada del artículo 24.1 de la Constitución Española que permite conocer las razones de la decisión que dichas resoluciones contienen y que posibilita su control mediante el sistema de los recursos. De este modo, puede mantenerse que la razón última que sustenta este deber de motivación, en tanto que obligación de exteriorizar el fundamento de la decisión, reside en la interdicción de la arbitrariedad y, por tanto, en la necesidad de evidenciar que el fallo de la resolución no es un simple y arbitrario acto de voluntad del juzgador, sino una decisión razonada en términos de Derecho. Dicho en otros términos, el deber de motivación implica que las resoluciones judiciales han de venir apoyadas en razones que permitan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales fundamentadores de la decisión, cuál ha sido su ratio decidendi. No obstante la suficiencia de la motivación no puede ser apreciada apriorísticamente, con criterios generales, requiriendo por el contrario examinar el caso concreto para comprobar si, a la vista de las circunstancias concurrentes, se ha cumplido o no este requisito.

En la Sentencia de fecha 20 de Diciembre de 2.005, el Tribunal Constitucional ha significado que es reiterada doctrina de ese Tribunal que el derecho a la tutela judicial efectiva se satisface, en esencia, con una respuesta jurídicamente fundada, motivada y razonable de los órganos jurisdiccionales a las pretensiones de quien acude ante ellos para la defensa de sus intereses. El derecho a obtener una resolución fundada en Derecho, favorable o adversa, es garantía frente a la arbitrariedad e irrazonabilidad de los poderes públicos, y ello implica, en primer lugar, que la resolución ha de estar motivada, es decir, contener los elementos y razones de juicio que permitan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos que fundamentan la decisión; y, en segundo lugar, que la motivación debe contener una fundamentación en Derecho, deber que no queda cumplido con la mera emisión de una declaración de voluntad en un sentido u otro, sino que debe ser consecuencia de una exégesis racional del Ordenamiento y no fruto de la arbitrariedad, esto es, que el fundamento de la decisión sea la aplicación no arbitraria de las normas que se consideren adecuadas al caso, pues tanto si la aplicación de la legalidad es fruto de un error patente, como si fuere arbitraria, manifiestamente irrazonada o irrazonable no



podría considerarse fundada en Derecho, dado que la aplicación de la legalidad sería en todo caso una mera apariencia, lesionando, por ello, el derecho a la tutela judicial.

Finalmente, el Tribunal Supremo, en Sentencia de fecha 29 de Marzo de 2.005, ha establecido que la motivación de las Sentencias, como señala la del Tribunal Constitucional 213/2.003, de 1 de Diciembre, al interpretar las normas de la Constitución Española sobre la misma, constituye además de un deber constitucional de los Jueces, un derecho de quienes intervienen en el proceso, protegido por la Constitución Española. Al primer aspecto se refiere la Sentencia del mismo Tribunal 35/2.002, de 11 de Febrero, tras la 24/1.990, de 15 de Febrero, para poner de manifiesto que la exigencia de motivación está directamente relacionada con los principios de un Estado de Derecho (artículo 1.1 de la Constitución Española) y con el carácter vinculante que, para Jueces y Magistrados, tiene la Ley, a cuyo imperio están sometidos en el ejercicio de su potestad jurisdiccional (artículo 117.1.3 de la Constitución Española), ya que hay que dar razón del derecho judicialmente interpretado y aplicado, con lo que se cumple tanto la finalidad de evidenciar que el fallo es una decisión razonada en términos de derecho, como con la de hacer posible el control jurisdiccional de la resolución por medio del sistema de recursos previsto en el Ordenamiento. El segundo aspecto es tratado en la Sentencia 196/2.003, de 27 de Octubre, según la que el derecho a obtener una resolución fundada, favorable o adversa, como garantía frente a la arbitrariedad, exige que contenga los elementos y razones de juicio que permitan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos que fundamentan la decisión. Sin embargo, como destaca la Sentencia del Tribunal Constitucional 165/1.999, de 27 de Septiembre, el mencionado derecho no faculta a las partes a exigir una argumentación jurídica exhaustiva, que alcance a todos los aspectos y perspectivas que puedan tener de la cuestión que se decide. La Sentencia 100/1.987, de 9 de Julio, puso de relieve que el deber de motivar las resoluciones judiciales no exige del Juez o Tribunal una exhaustiva descripción del proceso intelectual que le ha llevado a resolver en un determinado sentido, ni le impone una determinada extensión, intensidad o alcance en el razonamiento empleado, ya que para su cumplimiento es suficiente que conste de modo razonablemente claro cuál ha sido el fundamento en derecho de la decisión adoptada, criterio de razonabilidad que ha de medirse caso por caso, en atención a la finalidad que con la motivación ha de lograrse, y que queda confiado al órgano jurisdiccional competente. La Sentencia 56/1.987, de 5 de Junio, reitera, en fin, que lo determinante es que el interesado conozca las razones decisivas, el fundamento de las resoluciones que le afectan, en tanto que instrumentos necesarios para su posible impugnación o para saber en general qué remedios procesales puede utilizar, exigiendo su información.

Pues bien, en función, tanto de la Doctrina del Tribunal Constitucional, como de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, que han quedado puestas de manifiesto en los párrafos anteriores, ha de reconocerse que la Sentencia impugnada no llena de forma razonablemente suficiente la exigencia de motivación que exigen los artículos 120.3 de la Constitución Española y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, asimismo, incurre en el vicio de Incongruencia, en su vertiente omisiva, en la medida en que, si bien ha examinado la cuestión de fondo objeto del Proceso, sin embargo, ha omitido el estudio de los defectos procesales alegados por las partes y, en consecuencia, no ha ofrecido la justificación jurídica exigida para desestimar tales motivos; vicio de incongruencia (omisiva) y ausencia de motivación que, en la práctica, no generan ningún efecto, en la medida en que la parte apelante no ha solicitado la nulidad de las actuaciones por esta causa (artículo 227 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), más allá de la obligación de este Tribunal de entrar a conocer sobre todas aquellas pretensiones que no han sido examinadas en la Sentencia recurrida.

TERCERO.- En segundo lugar, la parte codemandada, constituida por D^a. María Rosario, ha interesado el Sobreseimiento del Proceso respecto de la indicada demandada, en su condición de Registradora de la Propiedad, alegando, asimismo, la Falta de Legitimación Pasiva ad causam y ad procesum de la misma. El motivo, sin embargo, no resulta atendible porque no son aplicables al supuesto que se examina los artículos 132 del Reglamento Hipotecario, ni los artículos 66 y 328 de la Ley Hipotecaria; es decir, el hecho de que se haya ejercitado en la Demanda una acción de nulidad (o, subsidiariamente de anulabilidad) de un contrato de compraventa, con la cancelación de los asientos registrales contradictorios, no empece para que, en el mismo Proceso, pueda ventilarse la acción de responsabilidad civil por culpa extracontractual que se demanda al Registrador de la Propiedad por su actuación, en relación con la causa que motivó el otorgamiento notarial del contrato de compraventa. Este matiz, es el que habilita el que no sea necesario determinar, previamente, si la compraventa adolece o no de nulidad para, después, postular la exigencia o no de responsabilidad civil extracontractual del Registrador de la Propiedad, cuando la parte demandante fija el origen del vicio causante de la nulidad de la transmisión en la propia actuación profesional del Registrador de la Propiedad (posteriormente, se volverá, con mayor detalle, sobre este extremo); de tal modo que el Sobreseimiento del Proceso pretendido resulta a todas luces improcedente.

Y, sobre la Legitimación Pasiva, tanto ad causam, como ad procesum, de la demandada, D^a. María Rosario, dicha Excepción -decimos- tampoco resulta viable por cuanto que la Registradora de la Propiedad demandada (con independencia de que lo que se decida sobre su concreta actuación profesional -cuestión que afecta al



ámbito material de la pretensión-) ostenta legitimación para soportar la pretensión que ha sido ejercitada en la Demanda. En este sentido, el Tribunal Supremo, Civil, Sección 1, en Sentencia de fecha 23 de Octubre de 2.002, ha declarado, en términos literales, que: "En el caso, la acción ejercitada es la de responsabilidad civil del Registrador de la Propiedad con base en los arts. 296 y sgs. de la Ley Hipotecaria, y concretamente en el art. 300 que otorga al que "por error, malicia o negligencia del Registrador perdiere un derecho real o la acción para reclamarlo acción para exigir del mismo Registrador el importe de lo que hubiere perdido". La legitimación pasiva viene determinada en el caso por la condición de Registrador y la intervención en la calificación e inscripción determinante del perjuicio afirmado. Todo ello es ajeno a si concurren o no los requisitos de la acción ejercitada, si la acción que se ejercitó es la que corresponde a supuestos como el que se enjuician, e incluso a si debió haberse formulado previamente la acción de incumplimiento contractual, planteamiento, éste, sobre el que se centra sustancialmente el motivo y que carece totalmente de consistencia, sin necesidad de profundizar en su desestimación habida cuenta la disonancia con la denuncia efectuada".

CUARTO.- En relación con la alegación relativa a la Indevida Acumulación de Acciones, los razonamientos jurídicos expuestos en el Fundamento de Derecho anterior serían suficientes, por sí mismos, para desestimar tal pretensión, en la medida en que el ejercicio simultáneo de las acciones ejercitadas en la Demanda no son incompatibles entre sí, y su ejercicio conjunto es absolutamente admisible en términos procesales. En definitiva, concurren los requisitos exigidos por los artículos 72 y 73 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la admisibilidad de la acumulación de las acciones que han sido ejercitadas en la Demanda, por lo que la pretensión ejercitada, en tal sentido, por la parte codemandada apelante, constituida por D^a. María Rosario, ha de ser desestimada.

La misma decisión (desestimatoria) merece la Excepción de Defecto Legal en el modo de proponer la Demanda opuesta por la misma parte demandada. En rigor, no se está ante el supuesto que contempla el artículo 219 de la Ley de Enjuiciamiento Civil porque la parte actora no ha pedido deferir para Ejecución de Sentencia el importe de la indemnización reclamada, sino únicamente que se declare la responsabilidad civil de la indicada demandada, sin reclamar ningún tipo de resarcimiento económico, que, por tanto, no podrá fijarse, ni en la fase declarativa de este Proceso, ni en ejecución de la Sentencia que se pronuncie (pretensiones que -insistimos- no se han postulado en la Demanda).

Tampoco se considera de aplicación el artículo 424 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la medida en que, en cuanto a las pretensiones de la Demanda y a los sujetos jurídicos frente a quienes se formulan, dichos extremos -decimos- aparecen nítidamente claros en la propia Demanda rectora del Proceso, donde -se insiste- no se ha pretendido ningún tipo de resarcimiento económico. Recuérdese, en este sentido, que, sobre la Excepción de Defecto legal en el modo de proponer la Demanda, la misma se contempla, como cuestión procesal, en el artículo 416.1.5^a de la Ley de Enjuiciamiento Civil, señalando el apartado 2 del artículo 424 del mismo Texto Legal que el Tribunal sólo decretará el sobreseimiento del pleito si no fuese en absoluto posible determinar en qué consisten las pretensiones del actor o, en su caso, del demandado en la reconvencción, o frente a qué sujetos jurídicos se formulan las pretensiones. Basta la mera lectura de la Demanda para apreciar que la misma cumple con todos y cada uno de los requisitos de forma que establece el artículo 399 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En definitiva, la Demanda delimita en concreto la pretensión, describe ordenadamente los hechos en los que se apoya, consigna los fundamentos jurídicos que la justifican y, finalmente, sienta la petición de tutela judicial que se insta de forma clara y precisa, por lo que la estimación de la Excepción que se solicita no aparece justificada.

El resto de las alegaciones que se efectúan en el Escrito de Interposición del Recurso de Apelación que ha sido deducido por la parte codemandada, constituida por D^a. María Rosario, sobre la congruencia y la motivación de la Sentencia no merecen un razonamiento jurídico separado (al margen de lo que se decida sobre la cuestión de fondo), sirviendo de motivación con esta finalidad los razonamientos expuestos en los Fundamentos de Derecho precedentes.

Finalmente y, en orden a la alegación de la parte codemandada, constituida por D^a. Pilar, relativa a la incongruencia omisiva de la Sentencia al no resolver la cuestión planteada por la indicada parte de falta de Legitimación ad causam de la demandante para el ejercicio de la acción entablada, debe reconocerse que, ciertamente, la Sentencia recurrida (que entra a conocer sobre el fondo de las acciones ejercitadas en la Demanda) no examina, en concreto esta pretensión, de tal modo que es apreciable el vicio de incongruencia omisiva en los términos y con los efectos señalados con anterioridad en los Fundamentos de Derecho precedentes. No obstante, el examen de esta cuestión no debe ser previa ni goza de una preferencia especial porque no obsta el conocimiento sobre el fondo del asunto, sino que se adentra en el seno de la cuestión material a la que se contrae este Proceso y, por tanto, en esa sede será examinada, en su caso, por este Tribunal.

QUINTO.- Respecto del motivo de los Recursos que denuncia el supuesto error en la valoración de la prueba en el que habría incurrido el Juzgado de instancia y que habría conducido a la decisión adoptada en la Sentencia



recurrida, este Tribunal viene estableciendo, de forma constante y en términos generales, que la circunstancia de que, entre las partes contendientes, existan posturas contrapuestas o contradictorias en orden a la cuestión litigiosa que, en concreto, se suscite no supone necesariamente un impedimento insuperable para que aquella cuestión pueda dirimirse con el suficiente criterio si se practican pruebas que, mediante una exégesis valorativa lógica, permitan llegar a una convicción objetivamente razonada; de manera que, si la prueba practicada en el Procedimiento se pondera por el Juez a quo de forma racional y asépticamente, sin que pugne con normas que impongan un concreto efecto para un determinado medio de prueba, llegando a una conclusión razonable y correcta, tal valoración debe mantenerse y no sustituirse por la subjetiva de quien impugna la expresada valoración. Ciertamente, con la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2.000, de 7 de Enero, la misma intermediación ostenta el Tribunal de Primera Instancia que el Tribunal de Apelación por cuanto que, a través del soporte audiovisual donde se recogen y documentan todas las actuaciones practicadas en el acto del Juicio (incluyéndose, evidentemente, la fase probatoria), el Organismo Jurisdiccional de Segunda Instancia puede apreciar de viso propio no sólo el contenido de las distintas pruebas que se practiquen, sino también la actitud de quienes intervienen y la razón de ciencia o de conocer que expresan (partes, testigos o peritos) al efecto de examinar si esas pruebas se han valorado o no correctamente, mas no debe olvidarse que la actividad valorativa del Organismo Jurisdiccional se configura como esencialmente objetiva, lo que no sucede con la de las partes que, por lo general y hasta con una cierta lógica, aparece con tintes parciales y subjetivos.

En realidad y, con el máximo rigor, la controversia litigiosa sustantiva a la que se contrae, en todas sus vertientes, el indicado motivo de los Recursos constituye una problemática que afecta única y exclusivamente a la valoración de la prueba y a la aplicación de las normas sobre la carga de la prueba, extremo este último donde -con carácter general- opera el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, precepto que, en sus apartados 2 y 3, establece que corresponde al actor y al demandado reconviniente la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la Demanda y de la Reconvenición, e incumbe al demandado y al actor reconvenido la carga de probar los hechos que, conforme a las normas que les sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos a que se refiere el apartado anterior; lo cual significa que corresponde a la parte actora acreditar los hechos constitutivos del derecho cuyo reconocimiento y protección invoca y, a la parte demandada, los impeditivos o extintivos del mismo, sin que deba desconocerse, por un lado, que, conforme al apartado 1 del referido precepto, si al tiempo de dictar Sentencia el Tribunal considera dudosos unos hechos relevantes para la decisión, habrá de desestimar las pretensiones del actor o del reconviniente o del demandado o reconvenido según corresponda a unos u otros la carga de probar los hechos que permanezcan inciertos y fundamenten las pretensiones, y, por otro que, a tenor del apartado 7 del tan repetido artículo, para la aplicación de lo dispuesto en los apartados anteriores, el Tribunal deberá tener presente la disponibilidad y facilidad probatoria que corresponda a cada una de las partes del litigio.

A la luz de las consideraciones preliminares que se acaban de indicar, este Tribunal comparte la hermenéutica apreciativa desarrollada por el Juzgado de instancia en la Sentencia recurrida por cuanto que descansa en una valoración lógica y racional de las pruebas practicadas en el Procedimiento. El Juzgado a quo, en efecto, ha analizado la prueba practicada en el Procedimiento de forma conjunta, en una exégesis apreciativa razonada y razonable, llegando a una decisión absolutamente correcta que objetivamente se corresponde con los resultados de las pruebas practicadas y con las reglas generales que, sobre la carga de la prueba, establece el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. De esta manera, insistir en el análisis de dichas pruebas no supondría más que redundar innecesariamente sobre las mismas cuestiones para llegar indefectiblemente a conclusiones idénticas a aquellas que recoge la Sentencia recurrida.

SEXO.- Así pues y, atendiendo -insistimos- a las referidas consideraciones preliminares, cabría reiterar que la hermenéutica valorativa desarrollada por el Juzgado de instancia en la Sentencia recurrida resulta correcta y en absoluto ha quedado desvirtuada por las alegaciones -abiertamente subjetivas y de defensa de su tesis- en las que se sustenta el planteamiento del referido motivo, común a los tres Recursos de Apelación. Efectivamente, después del análisis aséptico de las pruebas practicadas en el Procedimiento, este Tribunal no puede sino convenir necesariamente con los razonamientos expuestos por el Juzgado a quo en los Fundamentos de Derecho de la Sentencia recurrida, donde, con el suficiente rigor, se han examinado todas las pretensiones ahora discutidas.

Difícilmente puede resultar atendible el criterio que defienden las partes demandadas apelantes en el motivo del Recurso que se examina ante los acertados razonamientos jurídicos puestos de manifiesto por el Juzgado de instancia en los Fundamentos de Derecho de la Sentencia recurrida que no se han visto desvirtuados ni un ápice por las alegaciones en las que se sustentan todas las vertientes del indicado motivo. En este sentido, puede ya adelantarse que -ante la carencia de solidez sustantiva en su postulado- las objeciones que las partes apelantes oponen respecto de la valoración de la prueba realizada por el Juzgado de instancia en la Sentencia



recurrida no gozan -según el criterio de este Tribunal- de la habilidad material necesaria para modificar la decisión -correcta, insistimos- que, sobre los extremos discutidos, ha sido adoptada en la Resolución recurrida.

Y es que, por más que las partes demandadas apelantes pretendan hacer ver lo contrario en las alegaciones que comprende el indicado motivo de las Impugnaciones, lo cierto y real es que la apreciación probatoria desarrollada por el Juzgado de instancia en la Sentencia recurrida resulta racionalmente acertada y, en consecuencia, no admite tacha de tipo alguno, como igualmente puede afirmarse que se han aplicado de forma correcta las normas generales sobre la carga de la prueba que contempla el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

SEPTIMO.- En este sentido, no desconoce este Tribunal el esfuerzo desplegado por las partes demandadas apelantes en las extensas alegaciones que conforman todas las vertientes del referido motivo del Recurso de Apelación; no obstante lo cual la problemática litigiosa que se plantea en esta segunda instancia no ofrece ninguna dificultad material por cuanto que se ciñe, con exclusividad, a una cuestión de mera valoración de la prueba. Las partes apelantes se limitan a analizar los medios de prueba que se han practicado en este Juicio desde su propia perspectiva subjetiva, diametralmente distinta a la del Juzgado de instancia, quien ha apreciado el elenco acreditativo practicado en este Juicio, no sólo de manera conjunta, sino también en términos estrictamente objetivos, apreciación que autoriza a reconocer la absoluta validez de su convicción, en la medida en que la exégesis desarrollada no se ha revelado ilógica, absurda, arbitraria ni irracional, por lo que, siendo -como es- admisible no resulta susceptible de modificación.

En función del contenido intrínseco de las posiciones sustantivas que, en este Proceso, han mantenido, respectivamente y en ambas instancias, las partes actora y demandadas y, una vez analizado el sentido y el alcance de las concretas alegaciones que conforman todas las vertientes de este motivo del Recurso de Apelación (de corte objetivamente sustantivo), no cabe duda de que la cuestión controvertida se concreta -prácticamente con exclusividad- en determinar la naturaleza del acto que origina, tanto la nulidad negocial que se postula, como la eventual responsabilidad civil extracontractual que se demanda. Ese acto viene constituido por el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa (que consta incorporada a las actuaciones), de fecha 27 de Marzo de 2.014, ante D^a. María Purificación , Notaria del Ilustre Colegio de Extremadura, con residencia en Talayuela (Cáceres), conforme a la cual D^a. Pilar vendía a D. Eliseo (en representación de Sofite, S.L.) una finca rústica procedente de la FINCA000 ", en el término municipal de Talayuela (Cáceres) inscrita en el Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata (Cáceres) al Tomo NUM001 , Libro NUM002 , Folio NUM003 , Finca número NUM000 , inscripción primera. En cumplimiento de las obligaciones previstas y reguladas en el artículo 175.1 del Reglamento Notarial , antes de autorizar la compraventa, la Notaria autorizante solicitó la preceptiva información registral, que obtuvo mediante Nota Simple expedida el día 25 de Marzo de 2.014, de la que resultaba que no existían cargas sobre la indicada finca registral. De este modo, la Notaria autorizante comprobó la manifestación que, en el acto del otorgamiento, efectuó la parte transmitente relativa a que la finca descrita carecía de cargas, gravámenes y que se encontraba libre de arrendatarios. Ciertamente, esta Sala ha comprobado la referida Nota Simple del Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata, que se incorporó a la Escritura Pública de Compraventa, donde se aprecia la inexistencia de cargas y gravámenes. Sin embargo, con anterioridad a esa fecha, en esa misma fecha y después de esa fecha (hasta que fue cancelada), pesaba sobre la finca un gravamen consistente en una prohibición de enajenar, gravar ni arrendar, sin la autorización de los padres de la transmitente, D. Maximino (fallecido) y D^a. Delia (demandante), o del que de ellos sobreviviera, constituida conforme al artículo 26.3 de la Ley Hipotecaria .

Resulta evidente, por tanto, que -por la causa o motivo que fueren (que no entrará a determinar ni a valorar este Tribunal)- la Registradora de la Propiedad de Navalmoral de Mata emitió una Nota Simple de la finca que era objeto de transmisión inexacta (o, si se prefiere, que no contemplaba la situación registral real de la finca en el momento de su expedición), que remitió a la Notaria de Talayuela con motivo del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa y que fue determinante de dicho otorgamiento el día 27 de Marzo de 2.014, en la medida en que, si la Nota Simple del Registro de la Propiedad hubiera contemplado la realidad registral dimanante de los asientos vigentes en el Registro de la Propiedad (es decir, que, sobre la finca pesaba una Prohibición de Disponer debidamente inscrita conforme al artículo 26.3 de la Ley Hipotecaria), ni la Notaria hubiera otorgado la Escritura Pública de Compraventa, ni la parte compradora hubiera aceptado adquirir la finca en tales condiciones, parte compradora, Sofite, S.L., que desconocía la existencia del referido gravamen. Tan ello es así, que la entidad codemandada, Sofite, S.L., obtuvo la correspondiente Notificación de Calificación del Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata (Cáceres) cuando pretendió inscribir la compraventa, siendo calificado el documento con fecha 23 de Abril de 2.014, suspendiéndose la inscripción precisamente por la existencia de la referida prohibición de disponer, indicándose en la misma que "la prohibición de disponer surte todos los efectos hasta la muerte de los donantes o el que de ellos sobreviva, siendo por tanto necesario que los padres presten el consentimiento expreso a la enajenación" (documento señalado con el número 9 de los presentados con el Escrito de Contestación a la Demanda de la entidad codemandada Sofite, S.L.).



OCTAVO.- Los antecedentes fácticos que han quedado reflejados y puestos de manifiesto en el Fundamento de Derecho anterior son los que determinan la responsabilidad de la Registradora de la Propiedad demandada y los que permiten calificar de nula la compraventa otorgada, con los efectos que son inherentes a esta declaración en relación con los asientos del Registro de la Propiedad contradictorios con la misma. Esto es, sea cual fuere el motivo de la emisión de la Nota Simple (inexacta) que se remitió a la Notaría desde el Registro de la Propiedad, esta Nota Simple -decimos- no contemplaba la situación registral real de la finca; no se hizo constar que la finca estaba gravada con una prohibición de disponer inscrita y vigente, y este hecho motivó el otorgamiento de la compraventa, que no se hubiera verificado de haber existido constancia del gravamen. Recuérdese que la inscripción en el Registro de la Propiedad no tiene carácter constitutivo, luego la compraventa es válida y eficaz con su otorgamiento. Además -y luego se volverá sobre este extremo-, el hecho de que la Registradora de la Propiedad considerara que la prohibición de enajenar era susceptible de cancelación no sana ni convalida la nulidad de una Escritura Pública de Compraventa nula desde que se otorgó, sobre todo cuando existe una patente contradicción entre la causa que motivó la suspensión de la inscripción (que no se hubiera prestado el consentimiento expreso a la enajenación por parte de la madre de la transmitente), y el que, después, se cancelara el gravamen a instancia de la transmitente "ex post", al considerar la Registradora de la Propiedad que el gravamen no era inscribible por tener su origen en un negocio jurídico de naturaleza mixta.

No comparte esta Sala el criterio mantenido por la parte apelante, constituida por D^a. María Rosario , en orden a la inexistencia de daños (que se dice no se alegan, ni se prueban ni se determinan). En este sentido, convendría recordar que los presupuestos de exigencia de la responsabilidad civil por culpa extracontractual concurren, sin género de duda alguno, en la actuación de la Registradora de la Propiedad, entre ellos, la causación del daño, en la medida en que la emisión de una Nota Simple inexacta ha conducido al otorgamiento de una Escritura Pública de Compraventa nula, luego el perjuicio resulta patente, tanto para el comprador (que ve frustrado el negocio jurídico que pretendía concluir), como para quien tenía que haber consentido la compraventa conforme al gravamen que pesaba sobre la finca. Cuestión distinta es que -aun cuando existan- no se reclame resarcimiento económico alguno (que, ciertamente, no es objeto de reclamación en la Demanda), como tampoco se ha postulado que tal resarcimiento quedara diferido para la ejecución de Sentencia, cuestión que entra dentro del poder dispositivo de las partes, pero que no justifica la inexistencia de unos daños que existen, aun cuando no se reclamen.

NOVENO.- Sobre la aplicación de la doctrina jurisprudencial emanada en torno a la responsabilidad civil por culpa extracontractual, debe señalarse que los requisitos para la viabilidad de la acción de Responsabilidad Civil por Culpa Extracontractual, que reconoce el artículo 1.902 del Código Civil , vienen constituidos, tal y como establece la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 16 de Diciembre de 1.999 , por: a) una acción u omisión negligente (que es cuestión de hecho); b) la realidad de unos daños y/o perjuicios ocasionados (que también es "quaestio facti"), y c) el nexo causal entre la acción y los daños y perjuicios ocasionados (que es una cuestión de derecho). En relación con este último requisito, el Alto Tribunal, en Sentencia de fecha 31 de Julio de 1.999 , ha declarado que la cuestión sobre la existencia o no de dicho nexo causal es requisito esencial para que pueda surtir sus efectos la llamada responsabilidad extracontractual, o más bien la obligación nacida del acto ilícito de reparar el daño causado, que proclama el artículo 1.902 del Código Civil con carácter de principio y que ha sido suficientemente desarrollado por la Doctrina y Jurisprudencia de esa Sala, y se ha de basar en la acción y el resultado dañino, cuestiones esencialmente de hecho (por todas, la Sentencia de fecha 31 de Enero de 1.992). Pero, además -sigue diciendo la expresada Resolución-, hay que tener en cuenta lo que dice la Sentencia de esa misma Sala de fecha 1 de Abril de 1.997 , cuando en ella se afirma que para la determinación de la existencia de la relación o enlace preciso y directo entre la acción u omisión -causa- y el daño o perjuicio resultante -efecto-, la Doctrina Jurisprudencial viene aplicando el principio de causalidad adecuada, que exige, para apreciar la culpa del agente, que el resultado sea una consecuencia natural, adecuada y suficiente de la determinación de la voluntad; debiendo entenderse por consecuencia natural aquella que propicia, entre el acto inicial y el resultado dañino, una relación de necesidad, conforme a los conocimientos normalmente aceptados; y debiendo valorarse en cada caso concreto si el acto antecedente que se presenta como causa tiene virtualidad suficiente para que del mismo se derive, como consecuencia necesaria, el efecto lesivo producido, no siendo suficiente las simples conjeturas, o la existencia de datos fácticos, que por una mera coincidencia, induzcan a pensar en una posible interrelación de esos acontecimientos, sino que es precisa la existencia de una prueba terminante relativa al nexo entre la conducta del agente y la producción del daño, de tal forma que haga patente la culpabilidad que obliga a repararlo. Y esta necesidad de una cumplida justificación no puede quedar desvirtuada por una posible aplicación de la teoría del riesgo o la inversión de la carga de la prueba, aplicables en la interpretación de los artículos 1.902 y 1.903 del Código Civil , pues "el cómo y el porqué se produjo el accidente" constituyen elementos indispensables en el examen de la causa eficiente del evento dañino (en sentido análogo, la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 29 de Mayo de 1.999). Reiterando este criterio, el Tribunal Supremo, en Sentencia de fecha 18 de Julio de 2.006 ha indicado que la Sentencia de 25 de Septiembre



de 2.003 recoge la Doctrina Jurisprudencial sobre la necesidad de un nexo causal entre la acción u omisión imputada al agente y el daño producido; así dice la Sentencia de 30 de Abril de 1.998 , citada en la de 2 de Marzo de 2.001 , que "como ha declarado esa Sala (Sentencia de 2 de Febrero de 1.946 y otras posteriores) en el nexo causal entre la conducta del agente y la producción del daño ha de hacerse patente la imputabilidad de aquél y su obligación de repararlo; queda así expresado que la causalidad (...) es más bien un problema de imputación; esto es que los daños y perjuicios se deriven o fueran ocasionados por un acto imputable a quienes se exige indemnización por culpa o negligencia y que tales daños resulten consecuencia necesaria del acto u omisión del que se hace dimanar". Por otra parte, la Sentencia de 10 de Octubre de 2.002 dice que "el artículo 1.902 del Código Civil ha sufrido una evolución jurisprudencial acorde con la realidad social siempre cambiante (artículo 3.1 del Código Civil) que, manteniendo un fondo de reproche culpabilístico, desplaza cada vez más la prueba de la culpa a la prueba del nexo causal ya que subsume en la causa del daño la existencia de culpa"; asimismo tiene declarado esa Sala que "corresponde la carga de la prueba de la base fáctica (del nexo causal) y por ende de las consecuencias desfavorables de su falta al demandante" y "en todo caso es preciso que se pruebe la existencia de nexo causal, correspondiendo la prueba al perjudicado que ejercita la acción (Sentencia de 6 de Noviembre de 2.001 , citada en la de 23 de Diciembre de 2.002); siempre será requisito ineludible la exigencia de una relación de causalidad entre la conducta activa o pasiva del demandado y el resultado dañoso producido, de tal modo que la responsabilidad se desvanece si el expresado nexo causal no ha podido concretarse (Sentencia de 3 de Mayo de 1.995 citada en la de 3 de Octubre de 2.002)".

En Sentencia de fecha 28 de Septiembre de 2.006, el Tribunal Supremo ha declarado que la determinación del nexo causal entre la conducta del agente y la producción del daño constituye un requisito ineludible para la imputación de la responsabilidad, sea cual fuere el título, subjetivo u objetivo, en que se funde. Tal y como se indica en la Sentencia de 21 de Marzo de 2.006 , y antes de ella en la de fecha 21 de Abril de 2.005 , recogiendo ambas la doctrina establecida en otras anteriores, para que pueda ser imputada la responsabilidad el demandante debe probar la existencia de una relación de causalidad entre la conducta de los demandados y el daño producido, prueba que incumbe al actor sea cual fuere el criterio que se utilice para la imputación de la responsabilidad, el cual ha de basarse en una certeza probatoria que no puede quedar desvirtuada por una posible aplicación de la teoría del riesgo, la objetivización de la responsabilidad o la inversión de la carga de la prueba; añadiendo otras decisiones de esa Sala que a la prueba del nexo causal no le alcanza la presunción ínsita en la doctrina de la carga de la prueba, por lo que incumbe al actor probar porqué se imputa al demandado la responsabilidad por los daños - Sentencia de 21 de Marzo de 2.006 , que cita la de 14 de Febrero de 1.994 -, o, en otros términos, el cómo y el porqué se produjo el accidente, que constituyen elementos indispensables en el examen de la causalidad eficiente del evento dañoso. Todo ello sin olvidar que, como destaca la Sentencia de 26 de Noviembre de 2.003 - con cita de las de 19 de Mayo de 1.995 y 2 de Abril de 1.996 -, "la objetivización de la responsabilidad no reviste caracteres absolutos, y en modo alguno permite la exclusión sin más, aun con todo el rigor interpretativo que en beneficio del perjudicado impone la realidad social y técnica, del básico principio de responsabilidad por culpa a que responde el ordenamiento positivo".

Y, en Sentencia de fecha 26 de Septiembre de 2.006, el Tribunal Supremo significa que conviene tener en cuenta, como dice la Sentencia de esa Sala de 6 de Noviembre de 2.001 , que en el sistema resarcitorio de daños con base en culpa extracontractual del artículo 1.902 del Código Civil , "se aplique un criterio de imputación subjetiva, o de mera imputación objetiva -responsabilidad cuasi-objetiva-, en todo caso es preciso que se pruebe la existencia del nexo causal, correspondiendo la carga de la prueba al perjudicado que ejercita la acción. Por otra parte es de señalar que no basta la causalidad física, sino que es preciso que conste una acción u omisión atribuible al que se pretende responsable (o por quién se debe responder) determinante, - en exclusiva, o en unión de otras causas; con certeza, o en un juicio de probabilidad cualificada, según las circunstancias concurrentes (entre ellas la entidad del riesgo)-, del resultado dañoso producido".

Como decimos, no cabe duda de que, conforme a la Doctrina Jurisprudencial que se acaba de relacionar, concurren en el supuesto que se examina los requisitos y presupuestos exigidos para el acogimiento de la acción de responsabilidad civil por culpa extracontractual que ha sido ejercitada en la Demanda.

DECIMO.- Como Jurisprudencia del Tribunal Supremo que avala el criterio que mantiene este Tribunal en la presente Resolución, interesa la cita de las siguiente Sentencia del Alto Tribunal que, a continuación, se reseñan: Sentencia del Tribunal Supremo, Civil, Sección 1, de fecha 2 de Diciembre de 2.009 : "El artículo 296 LH establece la responsabilidad civil de los registradores de la Propiedad de los daños y perjuicios que ocasionen por la falta de inscripción de los títulos, por error o inexactitud cometido en los asientos, por falta de cancelación o cancelación indebida y por error u omisión en las certificaciones. El artículo 300 I LH dispone con carácter general que «[e]l que por error, malicia o negligencia del Registrador perdiere un derecho real o la acción para reclamarlo podrá exigir, desde luego, del mismo Registrador el importe de lo que hubiere perdido.» (...) La jurisprudencia interpreta estos preceptos con arreglo al principio de resarcimiento universal del daño causado mediante culpa o negligencia, cuya aplicación debe hacerse al amparo del artículo 1902



CC examinando si concurren los presupuestos de un daño o un interés protegido por el Derecho, de culpa o negligencia del agente, y de un nexo de causalidad entre la conducta de éste y el daño producido que permita su imputación (SSTS, entre otras, de 18 de mayo de 2006, RC n.º 3099/1999 , STS 15 mar. 2006, RC n.º 2797/1999)".

Sentencia del Tribunal Supremo, Civil, Sección 1, de fecha 2 de Marzo de 2.009 : "El examen de los motivos del recurso de casación nos obliga a considerar tres de los elementos cuya concurrencia es necesaria para la existencia de responsabilidad civil, en este caso del registrador de la Propiedad demandado; a saber, a) la existencia de una conducta profesional negligente por parte del demandado; b) la existencia de un daño resarcible; y c) la existencia de nexo de causalidad entre la primera y el segundo".

Sentencia del Tribunal Supremo, Civil, Sección 1, de fecha 21 de Abril de 2.008 : "La determinación del nexo causal entre el acto causante del daño y la actividad del agente a quien se imputa la responsabilidad civil constituye una cuestión de hecho, salvo en el terreno de la llamada imputación objetiva. Esta modalidad de imputación consiste en que, establecida una relación de causalidad física o fenomenológica entre el agente y el resultado dañoso, debe formularse un juicio mediante el cual se aprecia si las consecuencias dañosas de la actividad son susceptibles de ser atribuidas jurídicamente al agente, aplicando las pautas o criterios extraídos del Ordenamiento jurídico que justifican o descartan dicha imputación cuando se ponen en relación con el alcance del acto dañoso particularmente considerado, con su proximidad al resultado producido, con su idoneidad para producir el daño y con los demás elementos y circunstancias concurrentes. Este juicio de imputación se integra en la quaestio iuris [cuestión jurídica] y es susceptible de ser revisado en casación (SSTS 30 de abril de 1998 , 2 de marzo de 2001 , 29 de abril y 22 de julio de 2003 , 17 de abril de 2007, rec. 1007/2007). (...) La importancia que en la regulación procesal se atribuye a la certificación de cargas emitida por el registrador, y la trascendencia que este documento tiene desde el punto de vista de la seguridad jurídica procesal y material de los intervinientes en el proceso de ejecución, junto con la destacada solvencia que deriva del reconocimiento al registrador de una función de certificación -en calidad de funcionario público y de profesional especialmente cualificado- no permite hacer recaer sobre la parte que actúa conforme al contenido de la certificación de cargas las consecuencias derivadas de haberse omitido un dato registral relevante que debía constar en ella, pues no puede imponerse al interesado en la adjudicación de la finca la necesidad de consultar directamente la inscripción acerca de cuyo contenido da fe la expresada certificación, para comprobar si existe en ella algún error u omisión, ni considerar que el principio de prioridad registral, en relación con el de publicidad, exime al registrador de responsabilidad de las consecuencias derivadas de la omisión de hacer constar todas las cargas. El principio de publicidad registral, frente a la especificidad de la certificación como instrumento gnoseológico y de garantía, no permite mantener que sobre el interesado pesa una presunción de conocimiento de las cargas que, aun cuando consten en el Registro, no se expresen en aquélla, pues ello equivaldría a suplir mediante la genérica obligación de diligencia del usuario -fundada en su propio interés y apoyada en su condición de ciudadano- el incumplimiento del específico deber del encargado del registro -fundado en el superior interés público de garantía y seguridad jurídica y apoyado en su cualificada condición de funcionario público-. Este criterio de imputación, acorde con los principios del sistema registral, es corroborado por el art. 286 LH, según el cual los registradores responderán civilmente, en primer lugar, con sus fianzas, y en segundo, con sus demás bienes, de todos los daños y perjuicios que ocasionen, entre otros supuestos específicos, «[p]or error u omisión en las certificaciones de inscripción o de libertad de los inmuebles o derechos reales, o por no expedir dichas certificaciones en el término señalado en esta ley» (STS de 21 de marzo de 2006, rec. 2797/1999), pues este precepto carecería de sentido si la imputación al registrador de los daños originados por los errores u omisiones en las certificaciones estuviera condicionada a la comprobación de su exactitud por los interesados mediante la consulta del Registro. La STS de 18 mayo 2006, rec. 3099/1999 toma en consideración la pérdida o debilitamiento de las garantías, interpretada en función de la eficacia del sistema registral, como criterio de imputación suficiente para entender establecido el nexo de causalidad entre la negligencia del registrador y el daño producido. La función de certificación del registrador constituye un elemento integrante del sistema desde el punto de vista de su eficacia. (...) En consecuencia, no puede aceptarse el rechazo del nexo de causalidad en que se funda la sentencia de apelación".

Y, finalmente, la Sentencia del Tribunal Supremo, Civil, Sección 1, de fecha 23 de Enero de 2008 : "El artículo 286 de la Ley Hipotecaria dispone que los Registradores responderán civilmente, en primer lugar, con sus fianzas, y en segundo, con sus demás bienes, de todos los daños y perjuicios que ocasionen cuando incurran en alguna de las actuaciones previstas en sus cinco apartados y, concretamente, según el cuarto «por cancelar alguna inscripción, anotación preventiva o nota marginal, sin el título y los requisitos que exige esta Ley». La concreción de dicha responsabilidad viene dada por el artículo 300 de la misma Ley que, en su primer párrafo, dispone que «el que por error, malicia o negligencia del Registrador perdiera un derecho real o la acción para reclamarlo podrá exigir, desde luego, del mismo Registrador el importe de lo que hubiere perdido». (...) Esta responsabilidad legal del Registrador de la Propiedad frente a los titulares de bienes y derechos protegidos por



el Registro exige la concurrencia de los mismos requisitos propios de la responsabilidad civil extracontractual; y, en consecuencia: a) Que exista acción u omisión culposa o negligente, a lo que se añade en este caso la simple actuación errónea siempre que sea imputable directamente al Registrador y no venga determinada por circunstancias ajenas a su propia actuación, cuya vigilancia no le compete por razón de su profesión; b) Daño o perjuicio para un tercero, concretado legalmente en la pérdida de un derecho real o de la acción para su reclamación; y c) Relación de causalidad entre los anteriores elementos, de modo que el daño o perjuicio experimentado venga causalmente determinado por aquella actuación del Registrador. Tales requisitos son todos ellos de necesaria concurrencia".

DECIMO PRIMERO.- La justificación nuclear (y de mayor calado sustantivo -que, además, se asume en los tres Recursos de Apelación interpuestos frente a la Sentencia impugnada-), esgrimida por la codemandada, D^a. María Rosario , en defensa de su actuación, viene constituida por la alegación comprensiva de que emitió la Nota Simple que remitió a la Notaría de Talayuela (Cáceres) con conocimiento de la existencia del gravamen (prohibición de disponer), que, sin embargo, consideraba susceptible de cancelación, al objeto de favorecer el tráfico inmobiliario; explicación que -a nuestro juicio- carece de solidez y se complace mal con lo que -entendemos- debió recoger dicha Nota Simple registral, que no debió incluir otro particular que el referente a la situación exacta, real y fidedigna de la finca en el orden registral a todos los efectos imprescindibles para el otorgamiento de una Escritura Pública de compraventa. No responde a parámetros racionales el que se emita una Nota Simple sin constancia de cargas y gravámenes en la finca que se pretende transmitir y que, en el momento de la calificación de la compraventa, se suspenda la inscripción indicándose la necesidad de que los padres de la transmitente presten el consentimiento expreso a la enajenación (prohibición de disponer). Si la Registradora de la Propiedad consideraba que la prohibición de disponer era susceptible de cancelación al amparo del artículo 98 de la Ley Hipotecaria , debió indicarlo en la Nota Simple que remitió a la Notaría, especificar el motivo por el cual la consideraba cancelable o susceptible de cancelación (cuando se encontraba vigente y sin contradicción alguna desde que se inscribió en el año 1.980) y, finalmente, indicar el cauce para obtener o propiciar dicha cancelación; y, sobre todo, la cancelación de la prohibición de disponer debió ser previa a la enajenación, no posterior a la Escritura Pública de Compraventa que, por los motivos expuestos, era radicalmente nula en su origen, en la medida en que se otorgó cuando pesaba sobre el objeto de la compraventa una prohibición de disponer vigente y debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

A efectos meramente didácticos, debemos señalar, en orden a las prohibiciones de disponer, que el Tribunal Supremo, Civil, Sección 1, en Sentencia de fecha 13 de Diciembre de 1.991 , ha declarado -y es cita literal- que "El de la constancia registral de la prohibición de disponer establecida respecto del tantas veces citado pozo-noria sito en la finca Cortijo del Cerrillo unido a la tesis que se sigue manteniendo de que ello impone a los Tribunales su estimación, olvidando algo que ya se indicó al estudiar dicha motivación cuarta, que una cosa es la existencia de esa limitación y otra los efectos que la misma puede producir. (...) Pues bien, así centrada la cuestión, se hace necesario adentrarse en el examen de un problema jurídicamente interesante; el de las llamadas "prohibiciones de disponer", no demasiado tratado ni doctrinal ni jurisprudencialmente, como consecuencia, posiblemente, de su no adecuada y acaso ni siquiera inadecuada regulación por el Código Civil, que según ambas doctrinas, la científica y la jurisprudencial, únicamente parece apuntarlo, bien que indirectamente, en los arts. 781 y 783 del Código Civil , con referencia a las sustituciones fideicomisarias, criterio el de dichos preceptos, que no es el que apuntaba el Proyecto de 1.851 que en su art. 635 incluía expresamente las prohibiciones de enajenar en las sustituciones fideicomisarias, declarando su nulidad, y en el 836 integró en las prohibiciones del precedente artículo las disposiciones por las cuales se declarase inalienable toda o parte de la herencia. (...) En la actualidad, la materia ante el evidente directo silencio legal (en cuanto no de otra forma pueden calificarse las disposiciones de los citados arts. 781 y 783 del Código Civil), la doctrina y la jurisprudencia han venido respecto del tema poniendo una cierta atención en el art. 348 del Código Civil , relativo a la propiedad y sus facultades, interpretaciones que a su vez vienen tomando en consideración, al menos en cierto modo y con la mirada puesta en el vigente art. 3.1 del mismo Cuerpo legal y el 33.1 y 2 de la CE ., el cambio experimentado por ese derecho de dominio o propiedad, antes de una plenitud casi absoluta y actualmente sujeto cada día a mayores limitaciones, en cuanto considerando como derecho a la vez que función dotado de evidente carácter social bien que sin olvidar su proyección individual. (...) De acuerdo con ello y al margen de las limitaciones que la Ley imponga, respecto de las cuales ha de estarse a lo que cada una de las normas limitativas del ius disponendi establezcan; proyectando la atención sobre las impuestas por la voluntad del particular o particulares, es de señalar, que el más generalizado criterio doctrinal y centro de sus escasas manifestaciones también del jurisprudencial, nos indican, que siendo la prohibición de disponer un límite a una de las más normales y generalizadas facultades del dominus, la del ius disponendi, su interpretación ha de realizarse con criterio restrictivo y teniendo en cuenta la finalidad perseguida por quien establece tal limitación, finalidad que puede ser de carácter social, familiar, etc. (...) Ejemplo de lo indicado puede contemplarse en la Sentencia de esta Sala de 25 de junio de 1945 , en la cual y entre otros pronunciamientos se declara la inadmisibilidad de los pactos de no enajenar concebidos en



términos absolutos con base en el principio de que paciuní de non alienando res propria non valet, siendo preciso para su eficacia que se inspiren en un interés digno de protección, a salvo, claro es de las taxativas prohibiciones legales, criterio que puede también observarse en las Res. DGRN. de 30 de junio de 1913, cuando establece que tales pactos han de entenderse en su sentido literal y no pueden ampliarse, y en la de 21 de abril de 1949. (...) Las únicas prohibiciones de disponer o enajenar que tienen cabida en el Registro son las especificadas en el artículo 26 de la Ley Hipotecaria actual; las demás, concretamente las contractuales, no tienen acceso sino cuando se asegura el cumplimiento mediante hipotecas o cualquier forma de garantía real y, aun en este caso, conforme al artículo 157 del Reglamento, no sólo se inscribirá el derecho real con que se haya garantizado, debiendo hacer constar que se deniega la inscripción de la prohibición a disponer".

DECIMO SEGUNDO.- El eje central de la Impugnación deducida por la codemandada, D^a. María Rosario , se concreta en las alegaciones comprensivas de la inexistencia de responsabilidad de la misma, en su condición de Registradora de la Propiedad de Navalmoral de la Mata (Cáceres), por el ejercicio de la libertad de criterio calificador, en relación con la improcedencia de la resolución de nulidad de la compraventa y por incorrecta valoración de la prueba.

Pues bien, en los Fundamentos Jurídicos precedentes, ya se ha justificado (entendemos que de forma pormenorizada y extensa) los motivos por los cuales resulta exigible la responsabilidad civil extracontractual de la codemandada apelante, D^a. María Rosario , así como las razones (estrictamente jurídicas) por las que se impone la declaración de nulidad de la compraventa otorgada mediante Escritura Pública de fecha 27 de Marzo de 2.014, sin que -sobre estos concretos particulares- proceda -ante el agotamiento de los postulados jurídicos que informan esta decisión- efectuar ninguna otra consideración complementaria, distinta -o con diferente alcance- de las que ya se han efectuado.

No obstante, sí debemos detenernos en el razonamiento que -como antes se dijo- centra esta Impugnación (y, en rigor, los tres Recursos de Apelación interpuestos). Nos referimos al criterio mantenido por la parte apelante, constituida por D^a. María Rosario , conforme al cual se sostiene -en esencia- que su actuación vino presidida por la libertad de su criterio calificador; de tal modo que, entendiendo que la prohibición de disponer que gravaba la finca registral número NUM000 del Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata era susceptible de cancelación ex artículo 98 de la Ley Hipotecaria , por esta razón - decimos- se justificaría el que remitiera a la Notaría una Nota Simple (que no Certificación) con la indicación de que no constaba ningún gravamen sobre la finca, en interpretación de los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria respecto de los cuales las prohibiciones de disponer solo tendrían acceso al Registro de la Propiedad si su origen era un negocio jurídico a título gratuito, pero no si era de naturaleza obligacional o mixta; de tal modo que, al considerar que el negocio jurídico origen de la prohibición de disponer era de naturaleza mixta, el gravamen no era inscribible, conforme a los criterios mantenidos en las Resoluciones dictadas por la Dirección General de los Registros y Notariado.

DECIMO TERCERO.- Sin embargo, este Tribunal en modo alguno comparte el criterio que sostiene la parte apelante (esbozado en el Fundamento de Derecho anterior), ni el que, en el mismo sentido, reiteran el resto de las partes apelantes en sus respectivas Impugnaciones. Es cierto, en este sentido, que la Dirección General de los Registros y del Notariado, en interpretación de los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria , ha sentado el criterio al que se refiere la parte apelante en su Escrito de Interposición del Recurso de Apelación; posicionamiento del que es exponente, a título meramente ejemplificativo, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 18 de Diciembre de 2.013, donde se establecen, entre otros extremos, las siguientes consideraciones: "Las prohibiciones de disponer no son verdaderos derechos reales cuya inscripción perjudique a terceros adquirentes sino restricciones que, sin atribuir un correlativo derecho al beneficiado por ellas, limitan el ejercicio de la facultad dispositiva («ius disponendi») de su titular (cfr. la Resolución de 20 de diciembre de 1929). Como ha recordado recientemente este Centro Directivo en Resolución de 25 de junio de 2013, tales restricciones no impiden la realización de actos dispositivos forzosos, sino tan sólo los actos voluntarios de transmisión «inter vivos», por lo que un bien gravado con una prohibición de disponer es susceptible de ser transmitido «mortis causa». Los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria hacen referencia a las prohibiciones de disponer desde la perspectiva registral. Pero al carecer el Código Civil de una regulación completa de la figura de las prohibiciones de disponer o enajenar, puede afirmarse que la legislación hipotecaria constituye en esta materia legislación civil sustantiva. Por lo demás, sus efectos son diferentes según procedan de actos a título oneroso o gratuito: las prohibiciones voluntarias establecidas en actos a título gratuito tienen eficacia real y, en caso de incumplimiento, producen la nulidad de los actos dispositivos que las contravengan (salvo que los constituyentes de la prohibición establezcan un efecto distinto para el caso de contravención). Por contra, las impuestas en actos a título oneroso no tienen eficacia real y su infracción sólo provoca la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados. Por ello, su acceso al Registro está regulado de diferente forma según se trate de unas u otras. No obstante todo lo expuesto a modo de principio o regla general, el principio de libertad de tráfico, con amparo en el artículo 348



del Código Civil , exige que las limitaciones legítimamente impuestas a la propiedad y, en consecuencia, a su facultad dispositiva, sean interpretadas de forma restrictiva sin menoscabo de los intereses que las justifican. Esta misma fórmula o solución fue admitida ya por este Centro Directivo en Resolución de 18 de enero de 1963, en relación a prohibiciones testamentarias, como modo de salvaguardar los distintos intereses en juego y puede considerarse vigente en casos como el del este expediente. (...) También este Centro Directivo ha optado por el alcance puramente obligacional no sólo de las prohibiciones impuestas en actos onerosos, sino también de las impuestas en actos de causa mixta (no inscribibles y, en su caso, cancelables al amparo del artículo 98 de la Ley Hipotecaria). Es el caso de la Resolución de 19 julio 1973, en el que se planteó si procedía o no la cancelación como derecho de alcance personal (al amparo del artículo 98 de la Ley Hipotecaria). Si el negocio tiene causa mixta, por ser una compraventa «de amigo», o «negotium mixtum cum donacione» en la que hay pluralidad de causas (recíprocas prestaciones, cosa y precio, que sería la causa onerosa; y la liberalidad consistente en el precio inferior al de mercado, que sería la causa gratuita), se aplican los mismos requisitos y efectos que para las onerosas. En definitiva, se da a la prohibición de disponer impuesta en acto mixto el mismo tratamiento que a la constituida en un negocio a título oneroso. (...) Así, por ejemplo, aun cuando se pretendiera la conexión entre una compraventa y una donación, esto no hace que la causa los convierta en actos a título gratuito, sino que, de existir una causa común, lo sería mixta. Y si no existe tal conexión, serían dos negocios jurídicos independientes sin causa común, por lo que se estaría ante aquel que se refiere al bien objeto de inscripción y que tiene causa onerosa, puesto que es la compraventa. (...) En el caso que ha motivado este expediente la limitación de la propiedad que se pretende establecer, consistente en una prohibición de disponer, procede de un negocio jurídico referido a un bien distinto de aquel sobre el que finalmente se pretende recaiga - con los referidos efectos registrales- tal prohibición. Y es que el negocio en el que originariamente se establece la prohibición es una donación de dinero y el bien (una participación indivisa de un inmueble) que se dice gravar finalmente con la prohibición, vía aplicación del principio de subrogación real, procede de una compraventa que realiza el donante en nombre del donatario (luego comprador) en su condición de representante legal, empleando dinero procedente de esa donación. Explicada así la situación, es evidente que lo que se pretende es que la prohibición recaiga sobre un objeto diferente (el inmueble) de aquel que originariamente fue propiedad del donante (el dinero donado), y tal donante del dinero carece de facultad dispositiva sobre el inmueble que adquiere para su representada, por lo que no puede imponer restricciones o limitaciones al dominio de un bien (el inmueble) del que jamás ha sido titular. Es irrelevante que ambos negocios jurídicos (la donación de dinero y la compraventa del inmueble) se formalicen en un mismo documento, pues se trata de dos negocios jurídicos diferentes, en tanto que recaen sobre objetos distintos, sin que pueda apreciarse la existencia de un negocio complejo, ya que no se refieren al mismo objeto y son modos diferentes de adquirir el dominio (cfr. artículos 609 , 619 y 1.461 a 1.464 del Código Civil), siendo también distintos los elementos personales que han intervenido -aunque en algún extremo coincidan-. Aun cuando la literalidad del artículo 26.3 de la Ley Hipotecaria no lo impone ni se establece en el mismo de forma terminante que el objeto de la donación sea el bien sobre el que recae la prohibición o limitación, del citado artículo 26 se interpreta que el bien que se grava debe tener relación directa con ese testador o donante, de forma que el sujeto que la impone, el bien que se grava y el negocio del que resulta deben constituir un triángulo inseparable. En otro caso, se recogen estas prohibiciones en el artículo 27 de la misma Ley : «que tengan su origen en actos o contratos no comprendidos en el artículo anterior...», con efectos distintos. (...) Ciertamente, resulta incontrovertible que en el supuesto enjuiciado no se está ante una limitación impuesta por el transmitente a título gratuito de un inmueble, sino decidida unilateralmente por quien dona dinero a su hija (estableciendo determinadas limitaciones que pretende se deriven ulteriormente a los subrogados de tal dinero), y acto seguido adquiere un inmueble, empleando el dinero donado como parte del precio, en nombre del primitivo donatario y ulterior comprador, como su representante legal, algo que por lo demás no es cuestionado en la nota de calificación y que no cabe enjuiciar por este Centro Directivo. Pero ocurre que no se trata de resolver sobre la validez o nulidad del pacto, sino de determinar si éste puede causar inscripción en el Registro con la pertinente eficacia respecto de terceros. Y si la prohibición procede de un acto a título oneroso o incluso de carácter mixto, sin perjuicio de su validez, no puede acceder al Registro en los términos establecidos por el artículo 26 de la Ley Hipotecaria , por lo que sólo con hipoteca, u otra forma de garantía real, se podrá asegurar su cumplimiento, pues se incardina en el ámbito de lo obligacional, y la subrogación real no tiene como resultado modificar el carácter o la condición jurídica de un bien, sino someter el bien nuevo a la afectación o a la obligación de restituir al que el bien anterior estaba sujeto. La subrogación real actúa siempre respecto de los patrimonios generales y especiales o separados, por lo que, al pretenderse en este caso que despliegue sus efectos respecto de una situación concreta y un bien singular, indirectamente vía subrogación y no directamente, debe de ser objeto de análisis. (...) Por la subrogación real un bien nuevamente adquirido sustituye a otro en la situación jurídica o en ciertos caracteres jurídicos de otro. No tiene como resultado modificar el carácter o la condición jurídica de un bien, sino someter el bien nuevo a la afectación o a la obligación de restituir al que el bien anterior estaba sujeto, por lo que actúa siempre, como ha quedado expuesto, respecto de los patrimonios generales y especiales o separados (si bien, en determinados supuestos la ley la contempla respecto de bienes singulares sujetos



a un gravamen o vinculación concretos -cfr., entre otros, artículos 518 , 519 , 645 , 650 , 812, 1.626 , 1.627 , 1.777 , 1.778 y 1.897 del Código Civil , 110.2.º de la Ley Hipotecaria, y 5 de la Ley de Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, de 16 de diciembre de 1954-). Es así debido a que en los patrimonios prepondera la idea del valor económico de los mismos y lo que interesa es que el valor en cambio permanezca intacto, aunque no su expresión material, pudiéndose hablar de un fenómeno de transformación de bienes en su expresión física, material o económica. Y es que la subrogación real sólo tiene razón de ser cuando puede oponerse a un tercero, o ser invocada por éste, y su ámbito natural opera cuando el bien objeto de sustitución se halla sujeto a una afectación especial: a unos derechos de terceros sobre él, o a una situación singular del bien en el patrimonio del dueño. Si hay subrogación real la sustitución de dicho bien no hace desaparecer la afectación que tenía, sino que la comunica al bien nuevo que queda sujeto a los derechos del tercero o incluido en el patrimonio especial del que salió el otro, y sin tal afección especial sobre el bien objeto de sustitución no puede hablarse de subrogación real. Además, en puridad, la subrogación real tiene lugar con independencia de la voluntad de los sujetos intervinientes en las relaciones jurídicas que la producen, y supone que el titular del objeto enajenado o perdido adquiere automáticamente para su patrimonio un derecho sobre el objeto de la contraprestación en el mismo momento en que se produce la merma patrimonial, aunque el sujeto que actuó hubiera negociado en su propio nombre. Sin embargo, esto no sucede así en el caso de las situaciones jurídicas singulares, que no presuponen en absoluto la necesidad de sustitución de su objeto, ya que el patrimonio del que sale éste no necesariamente corre el riesgo de desaparecer y su titular dispone de otros medios de protección de sus derechos. Ciertamente, algún autor ha entendido que, dado que la subrogación transfiere la sujeción a gravámenes o vínculos, no sólo tiene lugar en los casos previstos por la ley y de forma directa, sino también en supuestos que puedan entenderse comprendidos analógicamente en la misma y por pacto entre los interesados. Ahora bien, ese pacto, en casos como el que motiva este recurso, necesariamente habrá de ser concertado -recuérdese de nuevo esa estructura triangular antes aludida- entre quien actúe como transmitente del bien a título gratuito (que es quien tiene el poder de disposición sobre el bien que se transmite) y el adquirente (por ejemplo, conviniendo la sustitución de un bien sujeto a prohibición de disponer por otro, liberando el primero). Pero nada de esto ha ocurrido en el presente supuesto, al proceder de un tercero (el vendedor) el bien que se pretende sujetar a una prohibición de disponer y, como se ha repetido, para que sea posible el convenio entre los interesados estableciendo la subrogación real es imprescindible que el transmitente que imponga la prohibición tenga poder de disposición sobre el bien transmitido, algo de lo que carece por completo el representante del que adquiere a título oneroso, lo que sitúa el supuesto en el ámbito meramente obligacional y sometido, por tanto, a lo establecido en el artículo 98 de la Ley Hipotecaria . (...) Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada".

DECIMO CUARTO.- Desde luego, el expresado criterio (expuesto en los Fundamentos de Derecho anteriores) en modo alguno va a ser cuestionado por este Tribunal, entre otros motivos porque no es ése el objeto de este Proceso. Y, además, la tesis de la parte apelante encuentra un patente error de planteamiento, en la medida en que la exigencia de responsabilidad extracontractual a D^a. María Rosario , en su condición de Registradora de la Propiedad de Navalmoral de la Mata (Cáceres), no deriva de su labor calificadora, sino de la expedición de una Nota Simple (inexacta) que se remite a la Notaría de Talayuela (Cáceres) con motivo del otorgamiento de una Escritura Pública de compraventa; y decimos que dicha Nota Simple es inexacta por cuanto que, en el misma, no se hace constar que la finca, objeto del negocio jurídico, está gravada con una prohibición de disponer debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y vigente, que -insistimos- condicionó el otorgamiento de la Escritura Pública. De hecho, si la Nota Simple remitida por el Registro de la Propiedad a la Notaría hubiera reflejado la situación registral real de la finca la compraventa no se hubiera otorgado. En esa Nota Simple, la Registradora de la Propiedad no efectuó ninguna labor ni actividad calificadora; se limitó a remitir esa Nota Simple, que -insistimos- era inexacta. Y, además, no aparece justificada en modo alguno tal actuación profesional, por cuanto que, si la Registradora de la Propiedad consideraba que ese gravamen era susceptible de cancelación, debió indicarlo así en la Nota Simple, y explicar la razón por la cual era de aplicación el artículo 98 de la Ley Hipotecaria ; y fundamentar porqué esa prohibición de disponer no era inscribible, y sin embargo se había mantenido sin contradicción esa inscripción desde el año 1.980; y, finalmente, debió indicar cuál era el negocio jurídico mixto origen de la prohibición de disponer, sobre todo si necesitó -después de que acordara la suspensión de la inscripción de la compraventa- que la transmitente acreditara documentalmente su título de dominio sobre la finca.

En consecuencia, el expresado motivo, en ningún caso, puede tener favorable acogida.

DECIMO QUINTO.- En cuanto al Recurso de Apelación que ha sido interpuesto por la codemandada, D^a. Pilar , en su condición de parte vendedora en la Escritura Pública otorgada con fecha 27 de Marzo de 2.014, y propietaria de la finca número NUM000 del Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata, conviene indicar que la práctica totalidad de las alegaciones que informan esta Impugnación se limitan a justificar la actuación de la Registradora la Propiedad en cuanto a la prohibición de disponer y sobre si era o no susceptible



de ser inscrita en el Registro de la Propiedad o de ser cancelada, en aplicación del artículo 98 de la Ley Hipotecaria ; cuestión que ya ha sido examinada con detalle en los Fundamentos Jurídicos precedentes y a cuyo contenido intrínseco hacemos expresa remisión en esta sede.

La única alegación distinta resulta ser aquella conforme a la cual la indicada parte apelante invoca la Incongruencia Omisiva de la Sentencia al no haber resuelto sobre la cuestión planteada por dicha parte de falta de "Legitimación ad causam" de la demandante para el ejercicio de la acción entablada. Sobre ese particular, ya indicamos en el Fundamento de Derecho Cuarto de la presente Resolución que debía reconocerse que, ciertamente, la Sentencia recurrida (que entraba a conocer sobre el fondo de las acciones ejercitadas en la Demanda) no había examinado, en concreto, esta pretensión, de tal modo que era apreciable el vicio de incongruencia omisiva en los términos y con los efectos señalados con anterioridad en los Fundamentos de Derecho precedentes; y que, no obstante, el examen de esta cuestión no debía ser previa ni gozaba de una preferencia especial porque no obstaba el conocimiento sobre el fondo del asunto, sino que se adentraba en el seno de la cuestión material a la que se contrae este Proceso y, por tanto, en esa sede sería examinada, en su caso, por este Tribunal.

Pues bien, que D^a. Delia , madre de la transmitente-vendedora y codemandada, D^a. Pilar , ostenta Legitimación (activa) material y sustantiva (es decir, ad causam) para ejercitar, en concreto, la acción de nulidad de la compraventa, con los efectos que le son inherentes en el ámbito registral, no ofrece la más mínima duda en la medida en que, en la fecha del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa (el día 27 de Marzo de 2.014), se encontraba vigente e inscrita en el Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata una prohibición de disponer, conforme a la cual era necesario que prestara su consentimiento para la venta; consentimiento que nunca se recabó y que, por tanto, tacha de nula (e insubsanable) la transmisión inmobiliaria.

El razonamiento que sustenta la tesis de la parte apelante resulta radicalmente inhábil para otorgar carta de validez a la referida transmisión, como tampoco sirve para que, en este Proceso, se reconozca una renuncia de derechos efectuada en un documento de liquidación del régimen económico matrimonial de la sociedad de gananciales que regía entre la demandante y su esposo, elevado a público con fecha 5 de Noviembre de 2.001, por dos motivos: de un lado, porque la cláusula que se invoca en defensa de tal tesis, lejos de ser categórica, resulta confusa o, al menos, no aparece dotada de la suficiente claridad, en la medida en que en ningún momento hace referencia expresa a la prohibición de disponer. Y, en segundo lugar, porque nadie, en momento alguno, desde el año 2.001, ha pretendido la cancelación del gravamen, lo cual resulta -cuando menos- paradójico; y, en cualquier caso, ha de estarse a la situación existente en la fecha en la que se otorga la Escritura Pública de Compraventa, momento en que se encontraba vigente e inscrita en el Registro de la Propiedad la tan repetida prohibición de disponer, que impedía la venta de la finca registral número NUM000 sin el consentimiento expreso de la demandante; consentimiento que, al no haberse prestado, determina la nulidad radical del expresado negocio jurídico.

DECIMO SEXTO.- Finalmente y, en orden al Recurso de Apelación que ha sido interpuesto por la entidad Sofite, S.L., a la sazón compradora de la finca número NUM000 del Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata en la Escritura Pública de Compraventa de fecha 27 de Marzo de 2.014, el motivo del Recurso que acusa error en la apreciación de la prueba encuentra como fundamento un planteamiento sustantivo idéntico y amparado en las mismas consideraciones expuestas en los dos primeros Recursos de Apelación, por lo que no puede sino hacerse expresa remisión a los razonamientos jurídicos expuestos en los Fundamentos de Derecho precedentes sobre el título de adquisición de la vendedora, sobre la justificación de la prohibición de disponer, sobre la actuación de la Registradora de la Propiedad o, finalmente, sobre la cancelación registral de la prohibición de disponer e infracción de los artículos 26 , 27 y 79 de la Ley Hipotecaria .

Sobre la Alegación de buena fe en la entidad compradora, Sofite, S.L., con infracción del artículo 34 de la Ley de Hipotecaria , debe significarse que la indicada entidad compradora no tiene la condición de tercero de buena fe (o tercero hipotecario), a los efectos que establece el artículo 34 de la Ley Hipotecaria ; precepto conforme al cual: "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 que 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".

Pues bien la entidad codemandada, ahora apelante, Sofite, S.L., no goza de la condición de tercero hipotecario a los efectos de mantener su adquisición por cuanto que la vendedora, D^a. Pilar , no podía transmitir el dominio a título compraventa (es decir, a título oneroso) conforme al propio Registro de la Propiedad, en la medida en que, en la fecha del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa (el día 27 de Marzo de 2.014), pesaba



sobre la finca una prohibición de disponer, vigente y debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, que impedía su enajenación sin el expreso consentimiento de la madre de la vendedora, D^a. Delia .

Ciertamente la entidad compradora podría haber resultado perjudicada con motivo de la celebración del contrato de compraventa en la medida en que contrató en la confianza de la situación registral de la finca que dimanaba de la Nota Simple expedida por el Registro de la Propiedad que fue remitida a la Notaria con motivo de su otorgamiento; mas la inexactitud de esa información registral (no respondía a la realidad registral) no convierte la posición del comprador en irreivindicable respecto del negocio jurídico otorgado por cuanto que el artículo 34 de la Ley Hipotecaria se refiere -como no puede ser de otra manera- a la persona que "en el Registro" aparezca con facultades para transmitir el derecho, no a la persona que "conforme a la Nota Simple o Certificación expedida por el Registrador de la Propiedad" aparezca con facultades para transmitir el derecho. Resulta evidente que la transmitente, D^a. Pilar no podía transmitir el dominio sobre la finca número NUM000 del Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata porque la finca estaba gravada con una prohibición de disponer, con independencia de los datos que constaban en la Nota Simple (equivocada o errónea) expedida por el Registro de la Propiedad. La condición de perjudicada de la entidad compradora permitirá, si conviene a su interés, que pueda reclamar de quien o quienes corresponda el resarcimiento que considere oportuno si entiende y prueba que, con motivo de la frustrada transmisión, se le han irrogado daños y perjuicios tangibles y evaluables, pero en modo alguno le convierten en tercero amparado con la protección que dispensa el artículo 34 de la Ley Hipotecaria .

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo, Civil, Sección 1, de fecha 11 de Enero de 2.012 , establece que: "En todo caso, la jurisprudencia, de la que es ejemplo la antes citada STS 5 de Octubre de 2005, RC n.º 1423/1999 , viene acogiendo una postura contraria, pues dado que ha declarado que solo la constancia registral permite que el tercer adquirente no tenga la consideración de tercero hipotecario al poder conocer la causa de la resolución posterior.

Finalmente, la parte codemandada apelante, constituida por la entidad Sofite, S.L., ha alegado, como postrer motivo de su Recurso, el abuso de derecho de la demandante y la infracción del artículo 7 del Código Civil . Sobre este concreto motivo, nada más puede añadir este Tribunal a las consideraciones ya expuestas en los Fundamentos de Derecho precedentes sobre la renuncia que se dice efectuada por la demandante en el documento elevado a público en Escritura Notarial de fecha 5 de Noviembre de 2.001; no obstante lo cual, difícilmente puede apelarse a la existencia de abuso del derecho (ni a la infracción del artículo 7 del Código Civil) respecto de quien ha ejercitado su derecho (su pretensión ante los Tribunales) en el convencimiento de que la asiste razón jurídica en su posicionamiento, sobre todo cuando esa pretensión le ha sido expresamente reconocida mediante Resolución Judicial que la acoge y estima, situación que - como resulta evidente- es absolutamente incompatible con el fundamento del motivo.

DECIMO SEPTIMO.- En el Octavo y último de los motivos del Recurso de Apelación que ha sido interpuesto por D^a. María Rosario , la indicada parte codemandada apelante esgrime -aun cuando no se diga de manera explícita- la infracción de precepto legal por inaplicación del inciso final del primer párrafo del apartado 1 del artículo 394 de la Ley de la Ley de Enjuiciamiento Civil , respecto del pronunciamiento de la Sentencia por el que se imponen a la parte demandada las costas de la primera instancia, en los términos acordados en la expresada Resolución; postulando la parte codemandada apelante, en este sentido y en términos resumidos, que, existiendo dudas de hecho y derecho respecto a las cuestiones debatidas en el Juicio, las costas de la primera instancia no deberían imponerse especialmente a ninguna de las partes.

En este sentido, cabría recordar, a este efecto, que este Tribunal viene declarando que el apartado 1 del artículo 394 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil , en cuanto a la condena en las costas de la primera instancia, consagra el Principio del Vencimiento Objetivo puro, al establecer, en el primer inciso de su primer párrafo, que, en los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, Principio que se matiza, en el inciso final, cuando se añade que "salvo que el Tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho", prescripción esta última que difiere de la que se establecía en el inciso final del primer párrafo del artículo 523 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1.881 , que disponía "salvo que el Juez, razonándolo debidamente, aprecie la concurrencia de circunstancias excepcionales que justifiquen su no imposición".

De esta manera, con la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2.000, de 7 de Enero, el régimen de la condena en costas se ha modificado sustancialmente en la medida en que -como ya se ha significado- el Principio que rige es el del Vencimiento Objetivo puro, tan solo matizado por la circunstancia de que "el Tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho" (artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil vigente), y no porque concurren circunstancias excepcionales (ni de otro tipo o naturaleza) que justifiquen la no imposición de las costas (artículo 523, párrafo primero, de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1.881). Por consiguiente, para que no se impongan las costas de la primera instancia a la parte que



ha visto rechazadas todas sus pretensiones se requiere, en primer término, que el supuesto sometido a la consideración del Tribunal presentara dudas de hecho o de derecho, dudas que han de ser, además, serias, indicándose en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 394 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil que, para apreciar, a efectos de condena en costas, que el caso era jurídicamente dudoso se tendrá en cuenta la Jurisprudencia recaída en casos similares; en segundo lugar, que esas dudas las aprecie el Tribunal, no las partes, y, finalmente, que se razone o motive la decisión de no imponer las costas a la parte cuyas pretensiones hubieran sido totalmente rechazadas.

Con independencia de las alegaciones en las que se fundamenta el Recurso de Apelación interpuesto por la parte codemandada, constituida por D^a. María Rosario , resulta absolutamente incuestionable que todas las pretensiones deducidas por la indicada parte apelante en su Escrito de Contestación a la Demanda han sido íntegramente desestimadas en la Sentencia recurrida, lo que exige la aplicación del inciso inicial del apartado 1 del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , sobre todo cuando -con el máximo rigor- en el Escrito de Interposición del Recurso en ningún momento se ha justificado que el caso presentara dudas -menos aún serias- de hecho ni de derecho, y sólo se hace referencia a determinadas circunstancias (esencialmente de valoración de la prueba y de aplicación de las normas sobre la carga de la prueba) que en modo alguno pueden afectar ni incidir sobre el pronunciamiento relativo a la condena en las costas causadas en la primera instancia.

En consecuencia, el Juzgado de instancia no ha apreciado ni razonado que el supuesto sometido a su consideración presentara serias dudas de hecho ni de derecho, como tampoco las aprecia este Tribunal, de modo que, al desestimarse todas las pretensiones deducidas por la indicada parte codemandada apelante en su Escrito de Contestación a la Demanda, la decisión de imponer las costas causadas a la indicada parte demandada en aplicación del artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , y en los términos acordados en la Sentencia recurrida, resulta del todo correcta.

DECIMO OCTAVO .- Por tanto y, en virtud de las consideraciones que anteceden, procede la desestimación de los Recursos de Apelación interpuestos, y, como consecuencia lógica, la confirmación de la Sentencia que constituye su objeto.

DECIMO NOVENO.- Desestimándose los Recursos de Apelación interpuestos y, de conformidad con lo establecido en el apartado 1 del artículo 398, en relación con el artículo 394, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil , procede imponer a las partes apelantes las costas causadas por sus respectivos Recursos.

VISTOS los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación en nombre de S.M. EL REY y por la Autoridad que nos confiere la Constitución Española, pronunciamos el siguiente:

FALLO

Que, desestimando los Recursos de Apelación interpuestos, respectivamente, por la representación procesal de D^a. María Rosario , por la representación procesal de D^a. Pilar y por la representación procesal de **SOFITE, S.L.** , contra la Sentencia 27/2.016, de veintidós de Febrero, dictada por el Juzgado de Primera Instancia Número Dos de los de Navalmoral de la Mata en los autos de Juicio Ordinario seguidos con el número 74/2.015, del que dimana este Rollo, debemos **CONFIRMAR y CONFIRMAMOS** la indicada Resolución, con imposición a las partes apelantes de las costas causadas por sus respectivos Recursos.

No tiffíquese la presente resolución a las partes, con expresión de la obligación de constitución del depósito establecido en la Disposición Adicional Decimoquinta añadida por la Ley Orgánica 1/2009 , en los casos y en la cuantía que la misma establece.

En su momento, devuélvanse las actuaciones al Juzgado de procedencia, con testimonio de la presente Resolución para ejecución y cumplimiento, interesando acuse de recibo a efectos de archivo del Rollo de Sala.

Así por esta nuestra sentencia definitivamente juzgando lo pronunciamos, mandamos y firmamos.