



Roj: **STS 3152/1992** - ECLI: **ES:TS:1992:3152**

Id Cendoj: **28079110011992100859**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **11/04/1992**

Nº de Recurso: **546/1990**

Nº de Resolución: **346/1992**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **FRANCISCO MORALES MORALES**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a once de Abril de mil novecientos noventa y dos.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Sevilla, como consecuencia de autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia de Arcos de la Frontera, sobre eficacia y validez de escritura pública de venta; cuyo recurso ha sido interpuesto por LENVO, S.A., representada por el Procurador de los Tribunales D. Juan Corujo y López Villamil y fallecido éste, le sustituyó el también Procurador D. Luis Suárez Migoyo, y asistida por el Letrado D. Luis María Díaz de Bustamante; siendo parte recurrida el Excmo. AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA, representado por el Procurador de los Tribunales D. Luciano Rosch Nadal y defendido por el Letrado D. Eugenio Ales Pérez, no habiendo comparecido la representación del recurrido el día de la vista, a pesar de estar citado en forma.-

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Procurador D. Cristóbal Andrades Gil en representación de la entidad mercantil LENVO, S.A., formuló ante el Juzgado de Arcos de la Frontera, demanda de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, contra el Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, sobre eficacia y validez de escritura pública de venta a favor de la actora y otros extremos, alegando los hechos y fundamentos de derecho que constan en autos y terminó suplicando al Juzgado en su día se dicte sentencia por la que se declare: a) la validez y eficacia de la escritura pública de venta a favor de la actora LENVO, S.A., otorgada en 21 de mayo de 1980, ante el Notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart, actuando en el Protocolo de D. Luis Carlos , como consecuencia del remate de subasta; b) que la actora, es legítimo propietario de las fincas registrales números NUM000 y NUM001 , del Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera, a que se refiere la presente demanda, por justo título que constituye aquella escritura, y la adjudicación judicial anterior; c) la invalidez, ineficacia y nulidad de la escritura pública de venta otorgada judicialmente a favor del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera en 6 de junio de 1983, ante el Notario de Madrid, D. Luis Sanz Suárez; d) la invalidez, ineficacia y nulidad de las inscripciones registrales números NUM002 y NUM003 , referidas a las dos fincas objeto de la presente demanda, respectivamente, a que dio lugar la inscripción de la escritura o título del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, que se reputa nula e ineficaz, y, en consecuencia, se condene al Ayuntamiento de Arcos de la Frontera; e) a estar y pasar por las anteriores declaraciones y pronunciamientos; f) a reintegrar y devolver a la actora, las dos fincas a que se refiere y contrae la presente demanda, es decir, las fincas registrales núms. NUM000 y NUM001 , del Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera, o casas señaladas con los números NUM003 antiguo y NUM004 moderno, de la CALLE000 , de Arcos de la Frontera, con otras dos puertas sin número de la CALLE001 , y número NUM005 antiguo y NUM006 moderno de la CALLE002 o DIRECCION000 , de la misma ciudad de Arcos, que forman el conjunto conocido como " CASA000 ", con todas sus accesiones, frutos y rentas, desde el momento de la ocupación; disponiendo, además la cancelación de los asientos registrales a favor del indicado Ayuntamiento de Arcos de la Frontera; todo ello, con expresa imposición de las costas del procedimiento a la parte demandada, Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, por



la evidente mala fe en la adquisición, escrituración e inscripción de la propiedad, conociendo la existencia de un título anterior.- En el mismo escrito de demanda y por otrosí, y de conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, articula demanda sobre nulidad del título y cancelación de los asientos registrales a favor del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, al amparo y de conformidad con lo establecido en los artículos 40, apart. d), 33 y 79 apart. 3º), de la Ley Hipotecaria, 173 del Reglamento Hipotecario, en relación a los artículos 2 y 3 de la Ley de conformidad con los hechos y fundamentos de derecho que constan en autos y terminó suplicando se tuviera por ampliada la demanda, expresamente, a la declaración de nulidad y cancelación de los asientos nº NUM002 referido a la finca número NUM000 , y nº NUM003 , referido a la finca número NUM001 , declarando la nulidad de los mismos y disponiendo su cancelación en los términos del art. 79 de la L. Hipotecaria.- SEGUNDO.- Admitida la demanda y emplazado el demandado Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, se personó en su representación, el Procurador D. Enrique Rodríguez Troncoso, quien contestó a la demanda con las excepciones de falta de personalidad en el Procurador del actor por insuficiencia de poder.- Defecto legal en el modo de proponer la demanda y excepción perentoria de litisconsorcio pasivo necesario y terminó suplicando del Juzgado se dicte sentencia desestimando la demanda y absolviendo libremente al demandado, con imposición de todas las costas causadas a la parte demandante. Por otrosí formula reconvencción implícita que consta en autos a los efectos prevenidos en el artículo 688 de la L.E.C.- TERCERO.- El Procurador Sr. Andrades Gil contestó a la demanda reconvenccional y terminó suplicando se absuelva libremente a la actora de la misma.- CUARTO.- Convocadas las partes para comparecencia, se celebró el día y hora señalados con los resultados que constan en autos. Recibido el pleito a prueba, se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente y figura en las respectivas piezas separadas. Unidas a los autos las pruebas practicadas, se entregaron los mismos a las partes para conclusiones.- QUINTO.- El Ilmo. Sr. Juez de Primera Instancia dictó sentencia en fecha 7 de Diciembre de 1987 cuyo fallo es el siguiente: "Desestimo íntegramente la demanda declarativa y reivindicatoria del dominio de las fincas registrales números NUM001 y NUM000 que componen el conjunto conocido como " CASA000 " de esta Ciudad de Arcos de la Frontera, presentada por el Procurador D. Cristóbal Andrades Gil, en nombre y representación de la entidad "Lenvo, S.A." representada posteriormente por la Procuradora Dª María Josefa Romero Romero, por renuncia del primero al haber adquirido la condición de Concejel Electo del Ayuntamiento de esta Ciudad y ser incompatible con la representación que ostentaba contra el Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera; ello con expresa imposición de costas a la parte actora.-Desestimo igualmente la demanda sobre nulidad del título y cancelación de los asientos registrales a favor de dicho Ayuntamiento, interpuesta por el mismo Procurador, con la modificación referida en relación a la representación, y contra el citado demandado al estimar la excepción de litisconsorcio pasivo necesario alegada por el último, imponiéndose igualmente las costas a la sociedad demandante.- Del mismo modo, estimo la excepción de litisconsorcio pasivo necesario opuesta por "Lenvo S.A." a la demanda reconvenccional, formulada por el Procurador D. Enrique Rodríguez Troncoso en representación del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad; imponiendo las costas de dicha demanda al citado actor reconvenccional.- SEXTO.-Apelada la sentencia de primera instancia, la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Sevilla dictó sentencia en fecha 15 de Enero de 1990, cuya parte dispositiva a tenor literal es la siguiente: "Que con expresa imposición a la apelante de las costas originadas en esta segunda instancia, debemos confirmar y confirmamos la sentencia apelada que con fecha 7 de Diciembre de 1.987 dictó el Juez de Primera Instancia de Arcos de la Frontera por la que, desestimó íntegramente la demanda declarativa y reivindicatoria del dominio de las fincas registrales números NUM001 y NUM000 que componen el conjunto conocido como " CASA000 " de esa Ciudad de Arcos de la Frontera, presentada por la representación de la entidad "Lenvo, S.A.", contra el Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera; ello con expresa imposición de costas a la parte actora en esa primera instancia.- Desestimó igualmente la demanda sobre nulidad del título y cancelación de los asientos registrales a favor de dicho Ayuntamiento, interpuesta por el mismo Procurador, con la modificación referida en relación a la representación, y contra el citado demandado al estimar la excepción de litisconsorcio pasivo necesario alegada por el último, imponiéndose igualmente las costas a la sociedad demandante.- Del mismo modo, estimó la excepción de litisconsorcio pasivo necesario opuesta por "Lenvo S.A." a la demanda reconvenccional, formulada por la representación del Excmo. Ayuntamiento de esa Ciudad; imponiendo las costas de dicha demanda al citado actor reconvenccional...." SEPTIMO.- El Procurador D. Juan Corujo López Villamil en nombre y representación de "LENVO, S.A." interpuso recurso de casación al amparo de los siguientes motivos: PRIMERO.- Al amparo del ordinal 4, del art. 1692 LEC, por error en la apreciación de la prueba que resulta de documentos obrantes en autos, no contradichos por otros elementos probatorios.

SEGUNDO.- Al amparo del ordinal 5, del art. 1692, por infracción, por interpretación errónea del art. 1473 del C.c., en relación y concordancia al art. 7 de la Ley de Sociedades Anónimas. TERCERO.- Al amparo del ordinal 5, del art. 1692 LEC, por infracción, por aplicación indebida del art. 1453 del C.c. en relación a la doctrina interpretativa del mismo, según la cual, el mismo no es aplicable cuando la primera venta se ha perfeccionado, no existe segunda venta, por cuanto la segunda, o es venta de cosa ajena, o carece de objeto, y no reúne, por consiguiente los requisitos del art. 1261 C.c. CUARTO.- Al amparo del num. 5 del art. 1692 LEC, por interpretación errónea



del art. 7 de la Ley de Sociedades Anónimas, de 17 de Julio de 1951. QUINTO.- Infracción por no aplicación, del art. 1377 del C.c. en relación al art. 24 de la Constitución, causando indefensión. SEXTO.- Infracción por no aplicación del art. 1513 de la LEC. SEPTIMO.- Al amparo del ordinal 5 del art. 1692 LEC, por infracción de la doctrina legal, contenida en reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, según la cual, los Tribunales deberán reconstruir la historia jurídica, hasta alcanzar el momento de la doble enajenación, decidiendo sobre la titularidad con arreglo a criterios del C.c. Infracción del art. 1261 del C.c. y demás preceptos concordantes.

OCTAVO.- Admitido el recurso y evacuado el trámite de instrucción, se señaló para la celebración de la vista, el día 25 de Marzo de 1992.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. FRANCISCO MORALES MORALES

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Para la adecuada comprensión y subsiguiente resolución del presente recurso se estima imprescindible dejar consignados con detalle los siguientes antecedentes previos: PRIMERO.- Dos fincas urbanas sitas en Arcos de la Frontera, una de ellas en la CALLE002 o DIRECCION000 , número NUM005 antiguo y NUM006 moderno, y la otra en la CALLE000 , número NUM003 antiguo y NUM004 moderno, que integran el conjunto llamado " CASA000 ", eran propiedad de los esposos D. Víctor y D^a María del Pilar , a cuyo nombre, y para su sociedad conyugal, figuraban inscritas en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera, como fincas registrales números NUM001 y NUM000 , respectivamente.-SEGUNDO.- En juicio ejecutivo promovido por la entidad mercantil "Naulover, S.A." contra D. Víctor y tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia número Ocho de Barcelona (autos número 878/74) se trabó embargo sobre las dos fincas urbanas anteriormente referidas, que fue anotado preventivamente en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera en 11 de Diciembre de 1974, cuya anotación preventiva fue prorrogada (en 11 de Diciembre de 1978) por cuatro años más. En ejecución (vía de apremio) de la sentencia firme de remate recaída en el expresado juicio ejecutivo, las dos aludidas fincas urbanas fueron sacadas a pública subasta, la que se celebró el día 28 de Enero de 1980 y en la que intervinieron como postores D.

Luis Miguel , abogado y vecino de Jerez de la Frontera, y D. Santiago , siendo aprobado el remate, por el precio total de once millones seiscientos tres mil pesetas, en favor del Sr. Santiago (mejor postor), quien cedió el remate a la entidad mercantil "Lenvo, S.A."

Consignado en el Juzgado el precio del remate por la entidad cesionaria del mismo y, a virtud del requerimiento que, al efecto, les hizo el Juzgado, los esposos deudores D. Víctor y D^a María del Pilar , con fecha 21 de Mayo de 1980, otorgaron a favor de la entidad mercantil "Lenvo, S.A." la correspondiente escritura pública de venta de las aludidas fincas urbanas, autorizada por el Notario de Barcelona D. Tomás Giménez Duart, por imposibilidad accidental de su compañero D. Luis Carlos (con el número 1393 del protocolo de éste) por el expresado precio (anteriormente consignado en el Juzgado). La entidad compradora tomó posesión de las expresadas fincas urbanas y presentó la referida escritura pública de compraventa en fechas sucesivas (13 de Junio de 1980, 8 de Septiembre de 1981, 20 de Noviembre de 1981, 12 de Febrero de 1982, 13 de Mayo de 1982) en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera, que extendió los correspondientes asientos de presentación en el Libro Diario, pero sin que ninguno de ellos llegara a producir la correspondiente inscripción de dominio, al haber retirado el presentante, en todas las ocasiones expresadas, la referida escritura pública por diversas causas o defectos. TERCERO.- En juicio ejecutivo promovido por la entidad mercantil "Nicolás Boch Mir, S.A." contra D. Víctor y tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia número Diez de Madrid (autos número 204/75) se trabó embargo sobre las dos fincas urbanas anteriormente expresadas, que fue anotado preventivamente en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera en 17 de Marzo de 1975, cuya anotación preventiva fue prorrogada (en 6 de Marzo de 1979) por cuatro años más. En ejecución (vía de apremio) de la sentencia firme de remate recaída en el expresado juicio ejecutivo, las dos aludidas fincas urbanas fueron sacadas a pública subasta, la que se celebró (tercera subasta) el día 22 de Julio de 1981 y en la que, además de la propia entidad actora, intervino como postor D. Luis Miguel , abogado y vecino de Jerez de la Frontera, el cual ofreció la cantidad de ocho millones cincuenta mil pesetas (mejor postura). Al no cubrir dicha suma las dos terceras partes del tipo de la segunda subasta, se suspendió la aprobación del remate a los efectos prevenidos en el párrafo tercero del artículo 1506 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Transcurrido el plazo de nueve días sin que el deudor hiciera uso de los derechos que le concede el citado precepto, el Juzgado (providencia de 16 de Abril de 1982) aprobó el remate, por el precio de ocho millones cincuenta mil pesetas, en favor de D. Luis Miguel , el cual consignó en el Juzgado dicho precio y cedió el remate a favor del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera. El expresado cesionario del remate se personó en forma en el referido procedimiento de apremio (autos número 204/75) y alegó que había tenido conocimiento de que las dos expresadas fincas urbanas, en cumplimiento de lo ordenado por el Juzgado de Primera Instancia



número Ocho de Barcelona, ya habían sido vendidas por los esposos D. Víctor y D^a María del Pilar a la entidad mercantil "Lenvo, S.A.", mediante escritura pública de fecha 21 de Mayo de 1980, autorizada por el Notario de Barcelona D. Tomás Jiménez Duart y que dicha escritura había sido presentada en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera, tomándose nota en el libro Diario de Operaciones y luego nota de retirada de dicho documento, por todo lo cual el expresado cesionario del remate (Ayuntamiento de Arcos de la Frontera) solicitó al Juzgado que decretara la nulidad de todo lo actuado en el referido procedimiento de apremio (el seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número Diez de Madrid -autos número 204/75-) y se acordara le fuera devuelto el ya consignado precio del remate (ocho millones cincuenta mil pesetas). Ante dicha petición, el expresado Juzgado dictó auto de fecha 23 de Marzo de 1983, por el que acordó que "no ha lugar a decretar la nulidad solicitada de oficio sin perjuicio de las acciones de que pueda estar asistido el Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, tanto para ejercitarlas en la forma procedente, como para el ejercicio de las acciones que se deriven de la constancia de su derecho en el Registro de la Propiedad y para ejercitarlas contra quien y como proceda", además de acordar también (en el expresado auto) la deducción de testimonio de particulares y su remisión al Juzgado-Decano de los de Barcelona "por si los hechos pudieran constituir un delito de estafa, en la realización de la venta, comprendido en el artículo 531 del Código Penal". No obstante todo ello, con fecha 6 de Junio de 1983 el Magistrado-Juez titular del Juzgado de Primera Instancia número Diez de Madrid, actuando en representación del deudor-ejecutado D. Víctor, otorgó escritura pública de venta (autorizada por el Notario de Madrid, designado en turno oficial, D. Luis Sanz Suárez, con el número 2961 de su protocolo) de las dos repetidas fincas urbanas a favor del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, por el ya consignado precio del remate (ocho millones cincuenta mil pesetas). Mediante la citada escritura pública (que fue presentada en el Registro de la Propiedad el día 29 de Junio de 1983), las dos referidas fincas urbanas fueron inscritas (con fecha 28 de Julio de 1983) a nombre del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.- CUARTO.- Con fecha 6 de Julio de 1983 la entidad mercantil "Lenvo, S.A." presentó (una vez más) en el Registro de la Propiedad la escritura pública de fecha 21 de Mayo de 1980 (a la que ya nos hemos referido en el apartado segundo de este mismo Fundamento), en cuya escritura, con fecha 31 de Agosto de 1983, el Registrador extendió la siguiente calificación denegatoria de la inscripción: "PRESENTADA a las trece horas del día 6 de Julio de 1983, con el número 73, al folio 15 vuelto del Diario 67, una segunda copia del precedente documento, en cuya fecha fue retirada y se ha devuelto hoy con la primera copia presente, junto a la escritura de constitución de la Sociedad LENVO, S.A. de fecha 4 de Febrero de 1980, y otra escritura de protocolización de acuerdos sociales de 19 de Agosto del corriente año, autorizadas estas dos últimas por el Notario de Madrid, Don Emilio Garrido Cerdá, SE DENIEGA su inscripción, por figurar como transmitente persona distinta a la que en el Registro aparece como titular de las dos fincas comprendidas en este título, que es el Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Siendo insubsanable el defecto observado, no procede la práctica de anotación preventiva". QUINTO.- A virtud de lo acordado por el Juzgado de Primera Instancia número Diez de Madrid se dio posesión de las casas litigiosas al Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, no obstante hallarse las mismas en la posesión anterior de la entidad "Lenvo, S.A.". SEGUNDO.- Con base en los antecedentes previos que acaban de ser expuestos, en Octubre de 1984 la entidad mercantil "Lenvo, S.A." promovió contra el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera el juicio de menor cuantía de que este recurso dimanara, en el que, ejercitando las acciones declarativa de dominio y reivindicatoria y de nulidad de contrato y de cancelación de asientos registrales, postuló, por un lado, que se declare la validez y eficacia de la escritura pública de venta de fecha 21 de Mayo de 1980 (ya referida en el apartado segundo del Fundamento jurídico anterior de esta resolución) y que ella (la entidad actora) es la legítima propietaria de las dos fincas urbanas ya expresadas también en el aludido Fundamento jurídico, y se condene al Ayuntamiento demandado a reintegrarle la posesión de las mismas, y, por otro lado, que se declare también la invalidez, ineficacia y nulidad de la escritura pública de venta de fecha 6 de Junio de 1983 (ya referida en el apartado tercero del Fundamento jurídico anterior de esta resolución) y la nulidad y cancelación de la inscripción registral de dichas fincas urbanas a nombre del demandado; por su parte, el referido demandado Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, en su escrito de contestación, además de oponerse a la demanda y pedir su absolución de la misma, formuló reconvencción, en la que postuló se declare la nulidad e ineficacia de la ya expresada escritura pública de venta de fecha 21 de Mayo de 1980. En dicho proceso, en grado de apelación, recayó sentencia de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Sevilla, la cual, confirmando íntegramente la de primer grado, hace los siguientes pronunciamientos: en cuanto a las acciones declarativa de dominio y reivindicatoria de las dos expresadas fincas urbanas, desestimó la demanda y absolvió de la misma al Ayuntamiento demandado; en cuanto a las acciones de nulidad que, recíprocamente, ejercitaron la entidad actora (en cuanto a la escritura pública de venta de fecha 6 de Junio de 1983) y el demandado por vía reconvenccional (en cuanto a la escritura pública de venta de fecha 21 de Mayo de 1980), apreció con respecto a ambas la concurrencia de la excepción de litisconsorcio pasivo necesario, por lo que, absteniéndose de conocer del fondo de las mismas, pronunció una sentencia absolutoria en la instancia (aunque, con evidente imprecisión técnica, también dice que las desestima). Contra la referida sentencia de la Audiencia, la demandante entidad mercantil "Lenvo, S.A." interpone el presente recurso de casación, que articula a través de siete motivos.



TERCERO.- La sentencia aquí recurrida, como antes la del Juez (que aquella confirma), entendiendo que el tema litigioso integra un supuesto de doble venta de bienes inmuebles, regulado en el artículo 1473 del Código Civil, resuelve que la titularidad dominical de las dos aludidas casas pertenece al Ayuntamiento demandado, por ser el que antes la ha inscrito en el Registro, para lo cual, además de ello, se basa, y este es el núcleo esencial de su "ratio decidendi", en que si bien considera plenamente probado que el Ayuntamiento demandado (cuando en 1983 otorgó el Juez la escritura de venta a su favor) conocía que las mismas habían sido vendidas con anterioridad (1980) a la entidad mercantil "Lenvo S.A.", ello no excluye, dice la Sala "a quo", la buena fe del expresado Ayuntamiento, al no tener personalidad jurídica la referida entidad mercantil en la fecha en que compró las dos casas (21 de Mayo de 1980), pues en dicha fecha aún no había sido inscrita en el Registro Mercantil la escritura pública de constitución de la misma.- CUARTO.- Por el motivo primero, con sede procesal en el ordinal cuarto del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la recurrente denuncia error de hecho en la apreciación de la prueba, que hace consistir en que la sentencia recurrida no ha tenido en cuenta que el Ayuntamiento demandado, cuando en 1983 fue otorgada a su favor la escritura de venta de las casas litigiosas, conocía que tres años antes (en 1980) dichas casas las había adquirido ella (la recurrente) también mediante escritura pública. En realidad, el presente motivo era de innecesaria formulación, pues la sentencia recurrida declara plenamente probado el referido hecho (conocimiento por el Ayuntamiento demandado de la compra anterior de las casas litigiosas por la entidad recurrente), por lo que el tema que se somete a la revisión de esta Sala no puede residenciarse exclusivamente en sede del error de hecho probatorio (que propiamente no existe), sino que ha de trasladarse al ámbito de la "quaestio iuris", consistente en determinar si la circunstancia de que la entidad "Lenvo, S.A.", cuando en 1980 compró las dos casas litigiosas, aún no hubiera adquirido personalidad jurídica (por falta de su inscripción en el Registro Mercantil), puede, por sí sola, ser determinante de la buena fe adquisitiva (o excluyente de su mala fe) por parte del Ayuntamiento demandado, a los efectos de que opere en su favor el artículo 1473.2 del Código Civil, por su prioridad en la inscripción registral, como ha entendido la Sala de apelación, cuya cuestión será examinada seguidamente.

QUINTO.- A través de los motivos segundo y cuarto, ambos con sede procesal en el ordinal quinto del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y por los cuales denuncia "infracción, por interpretación errónea del artículo 1473 del Código Civil, en relación y concordancia al artículo 7 de la Ley de Sociedades Anónimas" (en el segundo) e "interpretación errónea del artículo 7 de la Ley de Sociedades Anónimas de 17 de Julio de 1951" (en el cuarto), la recurrente plantea la cuestión que ya hemos dejado enunciada en el Fundamento jurídico anterior, y que ha de ser resuelta con base en las consideraciones siguientes: a) La buena fe a la que, a efectos de la doble venta, se refieren los artículos 1473 del Código Civil y 34 de la Ley Hipotecaria, precisa, conforme a los artículos 433 y 1950 del citado Código, en el segundo comprador ignorancia de que la cosa adquirida había sido ya objeto de una venta anterior (Sentencia de esta Sala de 26 de Noviembre de 1970, 16 de Febrero y 16 de Marzo de 1981, 16 de Mayo de 1983, 17 de Diciembre de 1984, entre otras), requisito de ignorancia o no conocimiento de las circunstancias del caso (existencia de una venta anterior) que aquí no concurre, pues el Ayuntamiento demandado, cuando compró en 1983 las casas litigiosas, conocía plenamente que las mismas habían sido vendidas en 1980 a la entidad "Lenvo, S.A.". b) La circunstancia de que un bien sea adquirido por una sociedad en formación (constituída por escritura pública, pero no inscrita en el Registro mercantil) no puede ser tomada en consideración, como erróneamente hace la sentencia recurrida, para eliminar la mala fe del comprador posterior (que conocía plenamente la existencia de dicha venta anterior de ese mismo bien) y transmutarla, sin más, en buena fe, pues con arreglo al artículo 7 de la Ley de Sociedades Anónimas de 17 de Julio de 1951 (aplicable a este caso litigioso por razón de las fechas) los contratos celebrados en nombre de la sociedad antes de su inscripción en el Registro Mercantil son válidos cuando dicha sociedad los ratifica y acepta después de su inscripción, como ha ocurrido en el presente supuesto litigioso, aparte de que, desde el momento del otorgamiento de la escritura pública de venta por el deudor- ejecutado (en el procedimiento de apremio) a favor de la entidad "Lenvo, S.A." (aunque no estuviera inscrita en el Registro Mercantil), cuyo precio, por medio de sus gestores, pagó en su integridad (como cesionaria del remate) y, además de la tradición instrumental que supone el otorgamiento de la escritura pública de venta (artículo 1462.2 del Código Civil), tomó posesión real y material, también por medio de sus gestores, de las casas vendidas, es indudable que éstas ya habían salido del patrimonio del vendedor, aún prescindiendo de si en aquella fecha de la escritura el dominio discutido lo adquirió la sociedad con efecto retroactivo o simplemente los socios gestores con la responsabilidad solidaria de que habla el artículo 7 precitado (Sentencia de esta Sala de 31 de Enero de 1990), circunstancia ésta que era plenamente conocida por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera antes de que en 1983 se otorgara a su favor (en otro procedimiento de apremio) la escritura de venta de las casas litigiosas, como lo evidencia el hecho, también probado en autos, de que en el período intermedio entre la primera (1980) y la segunda (1983) venta, el Sr. DIRECCION001 de dicho Ayuntamiento pidió permiso a uno de los gestores de la citada sociedad anónima para poder utilizar las casas litigiosas al objeto de instalar en las mismas un Belén viviente (folio 29 de los autos). Las anteriores consideraciones han de llevar a la conclusión de que cuando, en 1983 (en la vía de apremio del juicio ejecutivo número 204/75 del Juzgado de Primera Instancia número Diez de



Madrid), se otorgó la escritura de venta de las casas litigiosas a favor del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, éste conocía plenamente que las mismas casas ya habían sido vendidas en 1980 (en la vía de apremio del juicio ejecutivo número 878/74 del Juzgado de Primera Instancia número Ocho de Barcelona) a la sociedad "Lenvo, S.A." o a los gestores de la misma (por hallarse aquélla en formación), por lo que carecía del ineludible requisito de la buena fe para que el artículo 1473.2 pueda desplegar en su favor la virtualidad adquisitiva, en función de su prioridad en la inscripción en el Registro de la Propiedad, sin que, por otro lado, aquí nos corresponda enjuiciar, por no haber sido materia del proceso, el hecho (en apariencia, al menos, sorprendente) de que el Juzgado de Primera Instancia número Diez de Madrid, no obstante tener también conocimiento de la existencia de la ya dicha primera venta de 1980, se decidiera, en 1983, a otorgar, en representación del deudor-ejecutado, la segunda escritura pública de venta a favor del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera. Todo lo expuesto ha de llevar a la estimación de los dos referidos motivos.

SEXTO.- Aunque el acogimiento de los dos expresados motivos haría innecesario, desde un punto de vista práctico, el examen de los restantes, la conveniencia o necesidad de dejar sentada la correcta doctrina jurisprudencial, que es la verdadera esencia institucional de la casación civil (aunque algunos traten erróneamente de confundirla con una tercera instancia), nos lleva a plantearnos también el tema de si el presente caso litigioso integra o no un supuesto de doble venta incardinable en el artículo 1473 del Código Civil (como lo han considerado los juzgadores de la instancia), y ello no sólo porque la recurrente somete dicho tema a esta revisión casacional a través de su motivo tercero, en el que denuncia "infracción, por aplicación indebida, del artículo 1453 del Código Civil (suponemos que ha querido referirse al 1473, como en el acto de la vista de este recurso, efectivamente, ha rectificado) en relación a la doctrina interpretativa del mismo", sino también porque así como los supuestos de hecho deben ser forzosamente suministrados por las partes, en cambio la invocación de la norma amparadora puede ser verificada por esta Sala o rectificadas por la misma, si las partes o juzgadores de la instancia no la han elegido adecuadamente ("iura novit curia"; "da mihi factum, dabo tibi ius"), siempre que los cauces de la vía casacional lo permitan, como ocurre en el presente caso con la articulación del expresado motivo tercero. La tipificación de la doble venta, que contempla el artículo 1473 del Código Civil, requiere, para su existencia, que cuando se perfeccione la segunda venta, por convenio entre comprador y vendedor sobre la cosa objeto del contrato y el precio (artículo 1450 del Código Civil), la primera no haya sido consumada todavía (lo que implica una cierta coetaneidad o proximidad cronológica entre ambas ventas), pues si la primeramente concertada ya había quedado totalmente consumada (por pago íntegro del precio por el comprador y entrega de la cosa por el vendedor), ya no existe un verdadero supuesto de doble venta, sino una venta de cosa ajena o inexistencia de la segunda venta por falta de objeto (Sentencias de esta Sala de 23 de Junio de 1951, 23 de Mayo de 1955, 7 de Abril de 1971, 30 de Junio de 1986), que es lo ocurrido en el presente supuesto litigioso, en el que, en el año 1980, las casas objeto de litis fueron vendidas (en la vía de apremio del juicio ejecutivo número 878/74 del Juzgado de Primera Instancia número Ocho de Barcelona) a la entidad mercantil "Lenvo, S.A." (o a los gestores de la misma por hallarse en formación), la cual pagó íntegro el precio del remate (como cesionaria del mismo) y tomó posesión real y material de las expresadas casas, como antes ya se ha dicho, por lo que quedó totalmente consumada la expresada venta y, en consecuencia, cuando tres años más tarde (1983) el Juzgado número Diez de Madrid (en la vía de apremio del juicio ejecutivo número 204/75) otorgó, en representación del deudor-ejecutado, escritura pública de venta de esas mismas casas a favor del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, en realidad realizó una venta carente de objeto, pues las repetidas casas ya no pertenecían a dicho deudor-ejecutado, de cuyo patrimonio habían salido en 1980. Por todo lo cual, procede estimar también el motivo tercero.

SEPTIMO.- El acogimiento de los motivos segundo, tercero y cuarto (que hace innecesario el estudio de los restantes) con la consiguiente estimación del recurso y la casación y anulación, en parte, de la sentencia recurrida, obliga a esta Sala, conforme preceptúa el número tercero del artículo 1715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a resolver lo que corresponda dentro de los términos en que aparezca planteado el debate, lo que ha de hacerse, según se desprende de lo ya razonado en los Fundamentos jurídicos anteriores, en el sentido de que, estimando parcialmente la demanda formulada por la entidad mercantil "Lenvo, S.A.", procede acordar lo siguiente: 1º Declarar que el dominio de las dos casas a que se refiere el proceso de que este recurso dimana (fincas registrales números NUM001 y NUM000 del Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera), que forman el conjunto denominado " CASA000 ", pertenece a la entidad mercantil "Lenvo, S.A.". 2º Condenar al demandado Ayuntamiento de Arcos de la Frontera a que haga entrega de las dos referidas casas a la expresada entidad mercantil. 3º Ordenar la cancelación de las inscripciones que de las dos expresadas casas figuran en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera a nombre del Ayuntamiento de dicha ciudad. Se mantiene subsistente el pronunciamiento absolutorio en la instancia que la sentencia recurrida hizo en cuanto a las acciones de nulidad que, recíprocamente, ejercitaron la entidad actora "Lenvo, S.A." (en cuanto la escritura pública de venta de fecha 6 de Junio de 1983) y, por vía reconventional, el demandado Ayuntamiento de Arcos de la Frontera (en cuanto a la escritura pública de venta de fecha 21 de Mayo de



1980). Sin expresa imposición de las costas de ninguna de las instancias, ni de las de este recurso y debiendo devolverse a la entidad recurrente el depósito constituido.-

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

FALLAMOS

QUE CON ESTIMACION DEL PRESENTE RECURSO, interpuesto por el Procurador D. Juan Corujo López Villamil, luego sustituido, por fallecimiento de éste, por el Procurador D. Luis Suárez Migoyo, en nombre y representación de la entidad mercantil "Lenvo, S.A.", ha lugar a la casación y anulación, en parte, de la sentencia aquí recurrida de fecha quince de Enero de mil novecientos noventa, dictada por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Sevilla y, en sustitución parcial de lo en ella resuelto, esta Sala resuelve que, estimando parcialmente la demanda interpuesta por la entidad mercantil "Lenvo, S.A." en el proceso de que este recurso dimana (autos número 339/84 del Juzgado de Primera Instancia de Arcos de la Frontera), debemos acordar y acordamos lo siguiente: 1º Se declara que el dominio de las dos casas a que se refiere dicho proceso (fincas registrales números NUM001 y NUM000 del Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera), que forman el conjunto denominado " CASA000 ", de la expresada ciudad, pertenece a la entidad mercantil "Lenvo, S.A.". 2º Se condena al demandado Ayuntamiento de Arcos de la Frontera a que restituya y devuelva las dos expresadas casas a la entidad mercantil demandante. 3º Se ordena la cancelación de las inscripciones que de las dos referidas casas figuran en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera a nombre del Ayuntamiento de dicha ciudad. Por lo demás, se mantiene subsistente el pronunciamiento absolutorio en la instancia que la sentencia recurrida hizo en cuanto a las acciones de nulidad que, recíprocamente, ejercitaron la entidad actora "Lenvo, S.A." (en cuanto a la escritura pública de venta de fecha 6 de Junio de 1983 ya mencionada en los Fundamentos de esta sentencia) y, por vía reconvenional, el demandado Ayuntamiento de Arcos de la Frontera (en cuanto a la escritura pública de venta de fecha 6 de Junio de 1983 también mencionada en los citados Fundamentos). No procede hacer expresa imposición de costas de ninguna de las instancias, ni de las de este recurso; devuélvase a la entidad recurrente el depósito constituido; líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.-

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