Roj: **STS 2336/2015** - ECLI: **ES:TS:2015:2336**

Id Cendoj: **28079110012015100291**
Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**
Sede: **Madrid**
Sección: **1**
Fecha: **19/05/2015**
Nº de Recurso: **530/2013**
Nº de Resolución: **144/2015**
Procedimiento: **CIVIL**
Ponente: **FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a diecinueve de Mayo de dos mil quince.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, los recursos de casación e infracción procesal, interpuestos contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 608/2010 por la Sección 21ª de la Audiencia Provincial de Madrid , como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 551/2007, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Arganda del Rey cuyo recurso fue interpuesto ante la citada Audiencia por la procuradora doña Ana Barallat López en nombre y representación de LOBRESA, S.L., compareciendo en esta alzada en su nombre y representación la misma procuradora en calidad de recurrente y la procuradora doña María del Carmen Escorial Pinela en nombre y representación de doña Melisa Candelaria . La procuradora doña María Fuencisla Martínez Mínguez en nombre y representación de doña Constanza Palmira , don Arsenio Nazario , don Doroteo Nazario y doña Visitacion Olga , en calidad de recurridos.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El procurador don Óscar Gafas Pacheco, en nombre y representación de doña Constanza Palmira , don Doroteo Nazario , don Arsenio Nazario , doña Visitacion Olga y doña Melisa Candelaria , interpuso demanda de juicio ordinario, contra "SÁNCHEZ CLEMENTE, GESTIÓN INMOBILIARIA, S.A.", doña Remedios Zulima , doña Camila Filomena y doña Belen Inmaculada , y doña Tomasa Milagros y doña Remedios Julia y frente a los Ignorados Herederos de don Lazaro Florentino y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que : "... *1.- Declare la propiedad de mis representados doña Constanza Palmira , don Doroteo Nazario y don Arsenio Nazario , en cuanto a una participación indivisa de 3/12 partes, en pleno dominio, cada uno de ellos, y de doña Visitacion Olga y doña Melisa Candelaria , en cuanto a una participación indivisa de 1/12 partes, en pleno dominio, cada una de ellas, y otra participación de 1/12 partes, en usufructo vitalicio y nuda propiedad, respectivamente, sobre la finca sita en la hoy CALLE000 NUM000 - NUM001 de Arganda del Rey, inscrita en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey, que es la finca NUM002 y también la NUM003 , descrita en el hecho segundo de la demanda, que fue adquirida por don Cesar Patricio mediante escritura otorgada a su favor por doña Tatiana Nieves , el 25 de septiembre de 1924, ante el Notario de Arganda del Rey don José María Baselga González, bajo el número 163 de su protocolo, cuya propiedad, por tracto transmisivo sucesivo, pasó de éste a su hijo, don Bernabe Mauricio , a la hija de éste, doña Laura Lidia , a la madre de ésta, doña Salvadora Delfina , hasta llegar a mis representados, en las participaciones reseñadas, doña Constanza Palmira , don Doroteo Nazario y don Arsenio Nazario como herederos de ésta, en su condición de sobrinos, y a doña Visitacion Olga y doña Melisa Candelaria como herederas del sobrino fallecido don Gustavo Casimiro . Debiéndose así hacerse constar en el Registro de la Propiedad.*

2.- Subsidiariamente, para el supuesto de que el Juzgado entendiere que en la escritura de compraventa otorgada a favor de don Cesar Patricio por Doña Tatiana Nieves , el 25 de septiembre de 1924, ante el Notario de Arganda

del Rey, don José María Baselga González, bajo el número 163 de su protocolo, adoleciere de algún defecto, interesamos:

2.1.- Declare la propiedad de mis representados, doña Constanza Palmira , don Doroteo Nazario y don Arsenio Nazario , en cuanto a una participación indivisa de 3/12 partes, en pleno dominio, cada uno de ellos, y de doña Visitacion Olga y doña Melisa Candelaria , en cuanto a una participación indivisa de 1/12 partes, en pleno dominio, cada una de ellas, y otra participación de 1/12 partes, en usufructo vitalicio y nuda propiedad, respectivamente, sobre la finca sita en la hoy CALLE000 NUM000 - NUM001 de Arganda del Rey, inscrita en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey, que es la finca NUM003 y la finca NUM002 , por prescripción adquisitiva ordinaria y, alternativamente, extraordinaria, en cuyos -posesión se han mantenido por sí y por los sucesivos causantes de los que traen su causa hereditaria desde que fue adquirida por don Cesar Patricio , el 25 de septiembre de 1924, mediante la escritura de compraventa otorgada a su favor por doña Tatiana Nieves , ante el Notario de Arganda del Rey don José María Baselga González, bajo el número 163 de su protocolo.

2.2. Se proceda a inscribir en el Registro de la Propiedad, en consecuencia al pedimento anterior subsidiario, la prescripción adquisitiva producida con relación a las fincas NUM003 y NUM002 al adolecer de una doble inmatriculación la misma finca de la hoy CALLE000 NUM000 - NUM001 de Arganda del Rey.

3.- Declare que, como consecuencia de la doble inmatriculación existente sobre la finca de la hoy CALLE000 NUM000 - NUM001 de Arganda del Rey en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey, la finca NUM003 , en cuya inscripción primera consta que fue adquirida por don Cesar Patricio por escritura de compraventa otorgada a su favor por doña Tatiana Nieves , el 25 de septiembre de 1924, ante el Notario de Arganda del Rey don José María Baselga González, bajo el número 163 de su protocolo, es la continuación de la finca NUM002 , en cuya inscripción segunda consta que esta finca fue transmitida mediante escritura otorgada el 25 de septiembre de 1924, ante el Notario de Arganda del Rey, don José María Baselga González, bajo el número 163 de su protocolo, al haberse practicado ambas inscripciones en la misma fecha, 9 de septiembre de 1957, dando lugar al mismo asiento de presentación, el número 1386 del Diario 84, en referencia a la misma finca, la hoy CALLE000 NUM000 - NUM001 , y en base a la misma escritura, la otorgada el 25 de septiembre de 1924, ante el Notario don José María Baselga González, bajo el número 163 de su protocolo.

4.- Declare que mis representados doña Constanza Palmira , don Doroteo Nazario , don Arsenio Nazario , doña Visitacion Olga y doña Melisa Candelaria , ostentan mejor derecho que doña Remedios Zulima , "Sánchez Clemente, Gestión Inmobiliaria, S.A.", doña Camila Filomena y doña Belen Inmaculada y doña Tomasa Milagros y doña Remedios Julia , en cuanto herederas de don Lazaro Florentino , y cualesquiera otro posible e ignorado heredero de don Lazaro Florentino , a la propiedad de la finca NUM002 al haberla adquirido don Cesar Patricio mediante escritura otorgada a su favor el 25 de septiembre de 1924, ante el Notario de Arganda del Rey, don José María Baselga y González, bajo el número 163 de su protocolo, y sucesores de este en su adquisición, o por haberla prescrito por su posesión continuada.

5.- Declare la nulidad y cancelación de las inscripciones tercera y cuarta correspondientes a la finca NUM002 en cuanto declaran una titularidad distinta sobre la finca de la CALLE000 NUM000 - NUM001 de Arganda del Rey de la de mis representados, procediéndose a su cancelación registral.

6.- Condene a la demandada, "SÁNCHEZ CLEMENTE, GESTIÓN INMOBILIARIA,S.A.", para hacer efectivos los derechos de gozar y disponer de mis representados sobre la finca de la CALLE000 NUM000 - NUM001 de Arganda del Rey, a cesar en los actos posesorios eventuales e intermitentes que viene realizando sobre la citada finca.

7.- Alternativamente al pronunciamiento anterior y para el solo supuesto de que el Juzgado entendiere que la demandada, "SÁNCHEZ CLEMENTE, GESTIÓN INMOBILIARIA, S.A.", tiene la posesión de la finca de la CALLE000 NUM000 - NUM001 de Arganda del Rey, por los actos posesorios eventuales e intermitentes que viene realizando, condene a la misma a reintegrar la posesión de la citada finca a mis representados.

8.- Condene a la demandada, "SÁNCHEZ CLEMENTE, GESTIÓN INMOBILIARIA,S.A.", a indemnizar a mis representados por los daños y perjuicios que viene ocasionando con su conducta y actuación al privarles del pleno ejercicio de los derechos de gozar y disponer sobre la finca de la CALLE000 NUM000 - NUM001 de Arganda del Rey, a la cantidad que resulte, una vez que pericialmente se determine el precio de mercado de la finca y pueda así determinarse el interés legal de éste calculado, desde la fecha de 21 de septiembre de 2006, en que contestó al requerimiento de mis representados negándose a aquietarse a su propiedad sobre la finca, hasta la fecha en que, por la ejecución de la sentencia que se dicte, se aquiete a la propiedad de mis representados sobre la finca cesando en sus actos posesorios eventuales e intermitentes o, alternativamente, en el supuesto de producirse el pronunciamiento anterior alternativo, reintegre la posesión de la citada finca. Incrementada, en ambos supuestos, con los daños complementarios que puedan producirse a la finca por la paralización a la que somete su disposición la discusión de su propiedad, hasta la fecha de firmeza de la sentencia y de su ejecución.

9.- Condene a los demandados a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos, así como a las costas del procedimiento".

SEGUNDO .- La procuradora doña Pilar Cabanelas Herráez, en nombre y representación de "SÁNCHEZ CLEMENTE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.A.", contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que: *"...se desestimen los pedimentos en ella contenidos, absolviendo a mi representada de los mismos, con imposición de las costas causadas a la demandante por su evidente temeridad y mala fe".* En el mismo escrito presentó demanda Reconvencional, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminaba suplicando: *"...1. La existencia de doble inmatriculación sobre la finca sita en CALLE000 n° NUM000 - NUM001 de Arganda del Rey (Madrid), cuya descripción completa obra en la inscripción registral de la misma bajo el n° NUM002 del Registro de la Propiedad de Arganda del Rey.*

2. La subsistencia de dicha inscripción registral bajo el n° NUM002 del Registro de la Propiedad de Arganda del Rey.

3. El mejor derecho de mi mandante en cuanto a la cuota indivisa de dicha finca, adquirida por escritura de permuta otorgada el 29-10-2004 de quien figuraba en el registro con facultades para transmitir el dominio.

4. La nulidad de la inmatriculación registral de la finca n° NUM003 indebidamente practicada en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey, y de todas sus inscripciones, ordenando su completa cancelación.

5. Se condene a los demandados a estar y pasar por tal declaración, y ordenando que se expidan los mandamientos, con las formalidades legales, al Registro de la Propiedad de Arganda del Rey, a fin de que proceda a la cancelación de la finca registral NUM003 , por estar doblemente inmatriculada, y de todas las inscripciones obrantes en la misma, manteniendo la subsistencia de la finca NUM002 , y de sus inscripciones, cancelando la anotación preventiva de demanda acordada como medida cautelar en estos autos.

6. Se condene en las costas de esta reconvención a la parte demandada en la misma".

El procurador don Óscar Gafas Pacheco, en nombre y representación de doña Constanza Palmira y otros, presentó escrito de contestación a la demanda reconvencional, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminaba suplicando se dicte sentencia: *"...estimando la demanda principal de mis representados y desestimando la reconvención de SÁNCHEZ CLEMENTE, GESTIÓN INMOBILIARIA, S.A., con expresa imposición a la misma de las costas de la demanda y reconvención".*

TERCERO .- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el ilmo. sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Arganda del Rey, dictó sentencia con fecha 9 de julio de 2009 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLO: "...Que estimando parte la demanda promovida por el Procurador Sr. Gafas Pacheco y la reconvención formulada por la Procuradora Sra. Cabanelas.:*

1°.- Se declara la nulidad de todas las inscripciones realizadas sobre la finca NUM003 del Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares.

2°.- Se declara el dominio del 50% proindiviso de la finca NUM002 , que pertenecía a don Lazaro Florentino , a favor de don Bernabe Mauricio , por sucesión de su padre, don Cesar Patricio , según escritura de operaciones particionales otorgada el 23 de julio de 1.957, ante el Notario don Juan María Merino García, cuyo título consta en extenso en la inscripción 5ª de la finca NUM004 , folio NUM005 , del tomo NUM006 del Archivo, y fue presentado en el Registro a las once del día seis de septiembre de 1.957, según el asiento número 1.387, del Diario 84, ordenándose la cancelación de las inscripciones contradictorias con la anterior declaración y salvando el derecho de los sucesivos herederos de don Bernabe Mauricio de inscribir sus propios títulos de adquisición sobre la antedicha mitad indivisa de la finca.

3°.- No se imponen las costas a ninguna de las partes".

Mediante Auto de fecha 30 de noviembre de 2009, se aclaró la sentencia en el sentido que recoge la parte dispositiva del mismo: *"...SE COMPLETA el fallo de la sentencia dictada con fecha 9 de julio de 2.009 dándole la siguiente redacción.:*

1°.- Se declara la nulidad de todas las inscripciones realizadas sobre la finca NUM003 del Registro de la Propiedad de Arganda del Rey, ordenando la cancelación de todas sus inscripciones.

2°.- Se declara el dominio del 50% proindiviso de la finca NUM002 , que pertenecía a don Lazaro Florentino , a favor de don Bernabe Mauricio , por sucesión de su padre, don Cesar Patricio , según escritura de operaciones particionales otorgada el 23 de julio de 1.957, ante el Notario don Juan María Merino García, cuyo título consta en extenso en la inscripción 5° de la finca NUM004 , folio NUM005 , del tomo NUM006 del Archivo, y fue

presentado en el Registro a las once del día seis de septiembre de 1.957, según el asiento número 1.387, del Diario 84, ordenándose la cancelación de las inscripciones contradictorias con la anterior declaración y salvando el derecho de los sucesivos herederos de D. Bernabe Mauricio de inscribir sus propios títulos de adquisición sobre la antedicha mitad indivisa de la finca.

Y se declara asimismo el dominio del otro 50% proindiviso de la referida finca, NUM002 a favor de SÁNCHEZ CLEMENTE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.A., por título de permuta otorgado a su favor por doña Remedios Zulima , anterior titular registral, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Carlos Prada Guaita, el 29 de octubre de 2.004, tal y como consta en el Registro de la Propiedad (inscripción 4ª) cuya inscripción se declara subsistente.

3°.- No se imponen las costas a ninguna de las partes".

CUARTO .- Interpuesto recurso de apelación por los procuradores don Óscar Gafas Pacheco y don Enrique Miranda Monsalvo, la Sección 21ª de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 26 de julio de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: *"...Que debemos estimar y estimamos EN PARTE el recurso de Apelación interpuesto por la representación procesal de doña Constanza Palmira Y OTROS, y el recurso de Apelación, también en parte, interpuesto por la representación procesal de doña Remedios Julia y doña Tomasa Milagros , y debemos desestimar y desestimamos los recursos de Apelación interpuestos por la representación procesal de SÁNCHEZ CLEMENTE GESTIÓN INMOBILIARIA SA, y el interpuesto por la representación procesal de doña Remedios Zulima , frente a la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número dos de los de Arganda del Rey, de fecha de 9 de julio del 2009 , y aclarada y completada por auto de 30 de noviembre del 2009, en procedimiento ordinario 551/07 seguido en dicho Juzgado, y en su consecuencia, y con revocación parcial de la sentencia recurrida, y con estimación parcial de la demanda principal y desestimación íntegra de la demanda reconvencional, debemos realizar los siguientes pronunciamientos:*

1. Declarar la propiedad de doña Constanza Palmira , don Doroteo Nazario , y don Arsenio Nazario , en cuanto a una participación indivisa de 3/12 partes, en pleno dominio, cada uno de ellos y de doña Visitacion Olga y doña Melisa Candelaria , en cuanto a una participación indivisa de 1/12 partes, en pleno dominio, cada una de ellas, y otra participación de 1/12 partes, en usufructo vitalicio y nuda propiedad, respectivamente, sobre la finca sita en la hoy CALLE000 NUM000 - NUM001 , de Arganda del Rey, inscrita en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey, que es la finca NUM002 y también la NUM003 , descrita en el hecho segundo de la demanda, que fue adquirida por don Cesar Patricio , mediante escritura otorgada a su favor por doña Tatiana Nieves el día 25 de septiembre de 1924, ante el Notario de Arganda del Rey, don José María Baselga González, bajo el número 163 de su protocolo, cuya propiedad, por tracto transmisivo sucesivo, pasó de éste a su hijo, don Bernabe Mauricio , a la hija de éste, doña Laura Lidia , a la madre de ésta doña Salvadora Delfina , hasta llegar a dichos representados, en las participaciones reseñadas, doña Constanza Palmira , don Doroteo Nazario , don Arsenio Nazario , como herederos de ésta, en su condición de sobrinos, y a doña Visitacion Olga y doña Melisa Candelaria , como herederas de su sobrino fallecido don Gustavo Casimiro , debiéndose hacer constar así en el Registro de la Propiedad.

2. Declarar que como consecuencia de la doble inmatriculación existente sobre la finca de la CALLE000 NUM000 - NUM001 de Arganda del Rey, en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey, la finca NUM003 , en cuya inscripción primera consta que fue adquirida por don Cesar Patricio , por escritura de compraventa otorgada en su favor por doña Tatiana Nieves , el día 25 de septiembre de 1924, ante el Notario de Arganda del Rey, don José María Baselga González, bajo el número 163 de su protocolo, es la continuación de la finca NUM002 , en cuya inscripción segunda consta que esta finca fue transmitida mediante escritura pública otorgada el día 25 de septiembre de 1924, ante el Notario de Arganda del Rey don José María Baselga González, bajo el número 163 de su protocolo, al haberse practicado ambas inscripciones en la misma fecha, 9 de septiembre de 1957, dando lugar al mismo asiento de presentación, el número 1386, del diario 84, en referencia a la misma finca, la hoy CALLE000 NUM000 , y en base a la misma escritura, la otorgada el día 25 de septiembre de 1924, ante el Notario don José María Baselga González, bajo el número 163 de su protocolo.

3. Declarar que los actores doña Constanza Palmira , don Doroteo Nazario , don Arsenio Nazario , doña Visitacion Olga y doña Melisa Candelaria , ostentan mejor derecho que doña Remedios Zulima , la entidad Sánchez Clemente, Gestión Inmobiliaria SA, doña Camila Filomena y doña Belen Inmaculada , y doña Tomasa Milagros y doña Remedios Julia , en cuanto herederas de don Lazaro Florentino , y cualesquiera otros posibles e ignorados herederos de don Lazaro Florentino , a la propiedad de la finca NUM002 , al haberla adquirido don Cesar Patricio , mediante escritura otorgada en su favor el día 25 de septiembre de 1924, ante el Notario de Arganda del Rey, don José María Baselga González, bajo el número 163 de su protocolo, y sucesores de éste en su adquisición o por haberla prescrito por su posesión continuada.

4. Declarar la nulidad y cancelación de las inscripciones tercera y cuarta correspondientes a la finca NUM002 , en cuanto declaran una titularidad distinta sobre la finca de la CALLE000 NUM000 - NUM001 , de Arganda del Rey, de la de los actores propietarios, antes descritos, procediéndose a su cancelación registral.

5. Condenar a la demandada Sánchez Clemente Gestión Inmobiliaria SA, para hacer efectivos los derechos de gozar y disponer de los actores antes descritos sobre la finca de la CALLE000 NUM000 - NUM001 de Arganda del Rey, condenándoles a cesar en los actos posesorios eventuales e intermitentes que viene realizando sobre la citada finca.

6. Condenando a los demandados a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos.

Desestimando el resto de peticiones formuladas en el suplico de la demanda.

No habiendo lugar a un expreso pronunciamiento sobre las COSTAS originadas en Primera Instancia por causa de la demanda principal. E imponiendo expresamente a la demandadareconviniente Sánchez Clemente Gestión Inmobiliaria SA, las costas originadas, en primera Instancia, por causa de su demanda reconvencional.

No habiendo lugar a un expreso pronunciamiento sobre las COSTAS originadas en esta alzada, por razón del interpuesto por la representación procesal de doña Constanza Palmira y otros, ni las generadas por razón del recuso por la representación procesal de doña Remedios Julia y doña Tomasa Milagros .

Imponiendo expresamente a la entidad Sánchez Clemente Gestión Inmobiliaria SA, y a doña Remedios Zulima , las COSTAS originadas en esta alzada, por razón de la interposición de sus respectivos recursos de Apelación".

Dicha sentencia fue aclarada mediante Auto de fecha 13 de septiembre de 2012, cuya parte dispositiva dice: *"...la sala acuerda; aclarar la sentencia de veintiséis de Julio de 2012 en el sentido de que tanto en sus antecedentes de hecho como en los fundamentos de derecho y parte dispositiva donde consta "Sánchez Clemente, Gestión Inmobiliaria, S.A." debe constar "LOBRESA, S.L.".*

QUINTO .- Contra la expresada sentencia interpuso recursos de casación e infracción procesal la representación procesal de LOBRESA, S.L. Argumentando **el recurso extraordinario por infracción procesal** con apoyo en los siguientes **MOTIVOS:**

Primero.- Artículo 469.1 LEC . por infracción de los artículos 319.1 LEC . y 24 CE .

Segundo.- Artículo 469.1.4 LEC . por infracción del artículo 24.1 CE en relación con el artículo 386.1 LEC .

Tercero.- Artículo 469.1. 2 º y 4º LEC . por infracción de los artículos 218.2 LEC ., 248.3 LOPJ . y 24.1 y 120.3 CE .

Cuarto.- Artículo 469.1. 2º LEC . por infracción de los artículos 218.2 , 248.3 LOPJ . y 24.1 y 120.3 CE .

El recurso de casación , lo argumentó con apoyo en los siguientes **MOTIVOS** :

Primero.- Artículo 477.2. 3º LEC. 1/2000 .

Segundo.- Artículos 781 , 783 , 784 , 785 y 787 CC .

Tercero.- Artículos 609 y 659 CC .

SEXTO .- Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 5 de noviembre de 2013 se acordó admitir los recursos interpuestos y dar traslado a las recurridas para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días. Admitidos los recursos y evacuado el traslado conferido, la procuradora doña María del Carmen Escorial Pinela, en nombre y representación de doña Melisa Candelaria presentó escrito de impugnación al mismo. La procuradora Doña María Fuencisla Martínez Mínguez, en nombre y representación de don Arsenio Nazario , don Doroteo Nazario y doña Visitacion Olga presentó escrito de impugnación al mismo.

SÉPTIMO .- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 26 de febrero del 2015, en que tuvo lugar, no habiéndose dictado la sentencia en el plazo establecido debido a la excesiva carga de trabajo que pesa sobre el ponente .

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Orduña Moreno** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- 1. El presente caso plantea, como cuestión de fondo, la doctrina jurisprudencial aplicable al supuesto de la doble inmatriculación de una misma finca cuyo dispar curso transmisivo da lugar a una inscripción de un tercero del artículo 34 LH .

2. En síntesis, por la representación procesal de Dª Constanza Palmira y otros, se dedujo demanda de juicio ordinario contra la entidad mercantil "SÁNCHEZ CLEMENTE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.A." y otros en el que se ejercita acción declarativa de propiedad, sobre la base de existencia de una doble inmatriculación de la finca correspondientes a las registrales NUM002 y NUM003 del Registro de la Propiedad, sosteniendo que la mercantil demanda a sabiendas de la doble inmatriculación ha adquirido el 50% de la propiedad de doña Remedios Zulima , en virtud de escritura de permuta, aun cuando era sabedora de que aquella no tenía la condición de propietaria de la finca. Por la parte demandada se contestó a la demanda y se formuló reconvención en la que solicitaba el mejor derecho de dicha entidad en cuanto a la cuota indivisa de la finca adquirida por permuta.

En relación a la finca NUM002 , cabe destacar los siguientes antecedentes.

Esta finca, cuyo 50% pertenece a los demandados, (SCGI, S.A.) por título de permuta, obtuvo su primera inscripción en 1.894 y sobre ella y según se relata existía constituido por doña Serafina Graciela , antecesora de la demandada doña Remedios Zulima , un legado a modo de fideicomiso o reserva troncal que literalmente dice: *"este legado es con la condición de que el legatario disfrute la casa por los días de su vida y a su fallecimiento se sucedan en la posesión de ella su hijo primogénito sin que éste ni aquél puedan disponer de ella para enajenarla, sino que siga siendo la propiedad de los descendientes de la familia de don Justiniano Felix , pidiéndole a los que la disfruten, en el orden indicado que la encomienden a Dios, entendiéndose haya de ser patrimonio del primogénito y en el caso de no haberlo en la familia del licenciado don Justiniano Felix pase dicho legado a su hermano don Dionisio Leon y los primogénitos de éste ".*

Coherentemente con esta disposición don Justiniano Felix , hijo de la anterior, adquirió la finca por el legado y sólo pudo transmitir a su fallecimiento a su hija, Ines Juliana , el usufructo, como así consta en la propia inscripción en la cual se hace expresa y elogiosa referencia a la correcta interpretación del legado por el contador, señalando que únicamente cabía atribuirle el usufructo de la finca, "reservando la plena propiedad y dominio que recaerá a su fallecimiento en sus hijos" (don Lazaro Florentino y don Sergio Felicisimo).

A esta inscripción de 21 de diciembre de 1.984 sigue la segunda, de extinción del usufructo constituido a favor de doña Ines Juliana , que es el origen de la controversia pues según se indica, aquella inscripción se practica en virtud de certificado de defunción, *"cuyo documento, en unión de la escritura de transmisión de esta finca otorgada en Arganda del Rey, el veinticinco de septiembre de 1.924, ante el Notario don José María Baselga González, han sido presentados en teste Registro a las diez y treinta del día seis del actual, según el asiento número 1386 del Diario 84"* .

Ese documento de 25 de septiembre de 1.924 ha resultado ser una escritura de compraventa que ha dado lugar a la inmatriculación de la otra finca litigiosa, la NUM003 .

La siguiente inscripción que es la tercera es ya a favor de doña Remedios Zulima , va fechada el 22 de noviembre de 2.004 y es el antetítulo de la de los demandados (SCGI, S.A.), que adquieren e inscriben una mitad indivisa por título de permuta.

Del anterior tracto es necesario retener que el Registrador actual, al inscribir por la tercera ha estimado necesariamente que los anteriores titulares de la finca eran los hermanos don Lazaro Florentino y don Sergio Felicisimo , este último padre de doña Remedios Zulima a quien inscribe su título sucesorio, en concordancia con lo dispuesto respecto del usufructo condicional o fideicomiso establecido a favor de su madre, doña Ines Juliana , abuela de doña Remedios Zulima .

En relación a la *finca NUM003* , cabe destacar los siguientes antecedentes. Según aparece en la reiterada certificación, el mismo día 9 de septiembre de 1.957, en que se presenta el certificado de defunción y junto con el, se presenta también en el registro, con el mismo número de asiento 1.386 del Diario 84, una escritura de compraventa otorgada por doña Tatiana Nieves , (madre de doña Remedios Zulima), a favor de don Cesar Patricio , el 25 de septiembre de 1.924 que se inscribe por la vía del artículo 205 de la LH , treinta y tres años después, en 1.957 junto con la siguiente y última inscripción, que es la segunda de dominio, por sucesión, a favor de don Bernabe Mauricio , de quien traen causa los actores y que genera la doble inmatriculación.

3. *La sentencia de primera instancia* estima parcialmente la demanda e íntegramente la demanda de reconvención formulada. En este sentido, declara la nulidad de todas las inscripciones realizadas sobre la finca NUM003 del Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares.

Se declara el dominio del 50% proindiviso de la finca NUM002 , que pertenecía a don Lazaro Florentino , a favor de don Bernabe Mauricio , por sucesión de su padre, don Cesar Patricio , según escritura de operaciones particionales otorgada el 23 de julio de 1.957, ante el Notario don Juan María Merino García, cuyo título consta en extenso en la inscripción 5ª de la finca NUM004 , folio NUM005 , del tomo NUM006 del Archivo, y fue presentado en el Registro a las once del día seis de septiembre de 1.957, según el asiento número 1.387,

del Diario 84, ordenándose la cancelación de las inscripciones contradictorias con la anterior declaración y salvando el derecho de los sucesivos herederos de don Bernabe Mauricio de inscribir sus propios títulos de adquisición sobre la antedicha mitad indivisa de la finca. También se declara, así mismo, el dominio del otro 50% proindiviso de la referida finca, NUM002 a favor de SÁNCHEZ CLEMENTE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.A., por título de permuta otorgado a su favor por doña Remedios Zulima , anterior titular registral, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Carlos Prada Guaita, el 29 de octubre de 2.004, tal y como consta en el Registro de la Propiedad (inscripción 4ª) cuya inscripción se declara subsistente.

Todo ello, conforme al auto de aclaración de la sentencia, de 30 de noviembre de 2009 .

A los efectos que aquí interesan, deben destacarse las siguientes consideraciones de la sentencia.

A) En primer lugar, considera que la inscripción de la finca NUM003 , que genera la doble inmatriculación, es nula por fraude de ley (art. 6.4 CC) y contraria al artículo 205 de la Ley Hipotecaria . En este sentido, de la documental aportada, se destaca que tal inmatriculación se hizo a sabiendas de que la finca ya estaba inscrita eludiéndose la previa inscripción del título antecedente, esto es, las operaciones particionales al fallecimiento de don Sergio Felicisimo (padre de la demandada) otorgadas ante Notario el 18 de septiembre de 1024, sólo siete días antes de la escritura de compraventa otorgada por doña Tatiana Nieves (madre de la demandada) en favor de don Cesar Patricio , antecesor del que traen causa sucesoria los actores, y en donde la madre de la demandada y esposa del causante, tras la "conveniente" renuncia de la usufructuaria (abuela de la demandada y madre del causante) resulta adjudicataria de la finca; todo ello con dudosa compatibilidad (legalidad) con el susodicho fideicomiso a favor de los primogénitos de los Sergio Felicisimo Remedios Zulima . De forma que, pasados treinta años, la escritura de compraventa de 25 de septiembre de 1924 accede al Registro por la vía del artículo 205 LH . En consecuencia, la doble inmatriculación no produce la reutilización de las normas hipotecarias y la aplicación de los principios civiles.

B) En segundo lugar, y conforme a lo anterior, señala que nada obsta para otorgar la protección del artículo 34 LH a favor de la entidad mercantil demandada, adquirente a título oneroso de quien consta con facultades para transmitir y además inscribe su título.

C) En tercer lugar, en contra de la parte actora, puntualiza que la buena fe de la mercantil no debe circunscribirse a los asientos de presentación (de hace mas de ochenta años) sino a las propias inscripciones realizadas. En este sentido da por acreditada, de un modo claro, la buena fe del tercero, entre otras, por las siguientes razones: la propia inscripción del título de doña Remedios Zulima , con la información previa de la finca en sede notarial (art. 175 del Reglamento Notarial), el normal proceder de la Inmobiliaria en estos casos, pues se recabó los títulos necesarios para cursar la transmisión con el dictamen de la notaría, la imposibilidad de conocer los entresijos de unas operaciones particionales de 1924 en contra de una adición de herencia de 2004 en favor de quien aparece como heredera, por sucesión de su padre, y conforme a su derecho sobre la mitad de la finca, conforme a lo que se deduce del Registro de la Propiedad. En consecuencia, se señala que nada se ha acreditado acerca de la mala fe del adquirente por el conocimiento previo de la anterior escritura de compraventa.

D) Por último, también se tiene por acreditado que la mercantil tiene la entrega instrumental y notarial de la finca desde el otorgamiento de la escritura de la permuta, con cambio de candados, solicitud de licencias, regularización del contrato, etc. En parecidos términos, descarta que los actores haya podido adquirir por prescripción (usucapión) la meritada finca, pues su requerimiento no llega hasta junio de 2006 (dos años después de la posesión de los demandados), con un abandono evidente de la finca por parte de los anteriores titulares, con notificaciones del Ayuntamiento sobre la ruina de la finca y ausencia de actos de posesión sobre la misma; conclusión que corrobora el propio escrito de doña Laura Lidia que remite a la Comunidad de Madrid, en el año 1998, en donde se da buena cuenta del abandono de la finca desde 1989 e incluso anterior (1970) si se atiende al decreto de demolición.

4. Por su parte, *la sentencia de la Audiencia* estima en parte el recurso formulado por la parte actora y se desestima el formulado por la parte demandada y declara en cuanto a lo que interesa para el recurso de casación que los actores, ostentan mejor derecho que los demandados, a la propiedad de la finca NUM002 , al haberla adquirido don Cesar Patricio mediante escritura otorgada en su favor el día 25 de septiembre de 1924.

En síntesis, y a los efectos que aquí interesan, deben destacarse las siguientes consideraciones de la sentencia.

A) En primer lugar, identifica la cuestión debatida en orden a la situación irregular que se deriva del supuesto de la doble inmatriculación de una misma finca registral.

B) En segundo lugar, y conforme al supuesto así delimitado, considera aplicable la doctrina de esta Sala acerca de la neutralización recíproca de los principios registrales en los supuestos de doble inmatriculación,

debiéndose acudir a las reglas del Derecho civil, particularmente a la prevalencia de la inscripción de la finca cuyo dominio sea de mejor condición conforme al Derecho civil puro, con omisión de las normas de índole hipotecaria sobre la materia. Conclusión que extrae, a estos efectos, del artículo 313 del Reglamento Hipotecario y de la sentencia de esta Sala de 3 de junio de 2011 .

En tercer lugar, de acuerdo a lo anterior, y sin necesidad de entrar a valorar si concurren o no los requisitos de la prescripción adquisitiva alegada por los actores, considera acreditado el mejor derecho de éstos por las siguientes razones. En primer término, porque la inscripción registral de la finca de los actores tiene su origen en 1957, mientras que la de la demandada doña Remedios Zulima es de 2004. En segundo término, porque el título de la parte actora es título de compraventa de fecha 1924, otorgado por la madre de la demandada en favor del padre de los demandantes, mientras que el título de la demandada se remonta al citado 2004, para permutar, acto seguido el 50% de la finca a la inmobiliaria codemandada. En tercer término, porque considera que la adición de la herencia por la demandada en el 2004 se realiza de un modo fraudulento, dado que dicha finca ya no figuraba en la escritura de adjudicación de herencia de los bienes de su madre, de 1966, cuestión que debía saber la demandada, pues aún siendo menor de edad y estando representada por su abuela en las operaciones de adjudicación de la herencia de su padre, en 1924, la finca en cuestión fue adjudicada a su madre, transmitiéndola poco después a Cesar Patricio , aunque sin inscripción registral dicha transmisión.

Recurso extraordinario por infracción procesal.

Valoración de la prueba. Motivación y congruencia interna de la sentencia.

SEGUNDO.- 1. La parte demandada reconviniente, en la actualidad la entidad "Labresa, S.L.", interpone recurso extraordinario por infracción procesal que articula en cuatro motivos.

El motivo primero, al amparo del ordinal 4° del artículo 469.1 LEC , denuncia error en la valoración de la prueba con infracción de los dispuesto en los artículos 319.1 LEC y 24 de la Constitución . Este motivo se divide, a su vez, en dos submotivos. *En el primero* se denuncia que la valoración probatoria efectuada por la Sala sentenciadora sobre la inscripción segunda de la finca registral n° NUM002 es manifiestamente errónea, no respeta su tenor literal, establece un hecho incierto con infracción del artículo 319 LEC e incurre en arbitrariedad. Se argumenta que el único derecho inscrito en esta segunda inscripción sería la extinción del usufructo de doña Ines Juliana por su fallecimiento previo en 1936, pero no se inscribió ningún derecho sobre dicha finca registral, en base a la escritura de transmisión de la misma de fecha 25 de febrero de 1924.

En el submotivo segundo se denuncia que resulta arbitrario, tras la valoración de la documental pública, la afirmación de que el 25 de septiembre de 1924, doña Tatiana Nieves era única y completa propietaria de la finca n° NUM002 , en virtud de cuaderno particional protocolizado el 18 de septiembre de 1924. Al no aceptar esta conclusión, el recurrente sostiene que no podría transmitir la propiedad de la finca a don Cesar Patricio en tal fecha, más allá de que esta conclusión se trate de una acto de puro voluntarismo judicial. *En el motivo segundo* , al amparo de lo preceptuado en el artículo 469.1.4° LEC , se denuncia la infracción del artículo 24 CE en relación con el artículo 386.1 LEC , al haberse aplicado, de forma manifiestamente errónea, las normas que regulan la prueba de presunciones. Se argumenta que no se recoge por la Audiencia Provincial prueba alguna de la que se deduzca que la mercantil "Sánchez Clemente Gestión Inmobiliaria S.A." conocía antes o en el momento de otorgar escritura de permuta a su favor en 2004, que en 1924 la madre de la transmitente había vendido la finca n° NUM002 y de donde se extrae esa consecuencia es de que en la escritura de adjudicación de herencia de doña Tatiana Nieves en 1966 no se incluía la citada finca, lo que implica que la entidad tenía que conocer que la madre de la transmitente ya la había vendido en 1924. En este aspecto, se denuncia que no existe un enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano. *En el motivo tercero* se denuncia, al amparo de los ordinales 2 ° y 4° del artículo 469.1 LEC , que la sentencia no motiva suficientemente la valoración de la prueba con infracción de los artículos 218.2 LEC , 248.3 LOPJ y 24.1 y 120.3 CE . Se denuncia que la argumentación de la sentencia es irracional porque de acuerdo al tenor literal de las inscripciones primeras de las fincas n° NUM002 y n° NUM003 , la inmatriculación de la primera es anterior que la segunda. En segundo lugar, que la sentencia omite pronunciarse sobre la cuestión nuclear de la controversia, esto es, sobre el alcance y contenido de las condiciones del legado inscrito a favor de doña Ines Juliana y las razones por las que doña Tatiana Nieves pudo adjudicarse el 100% de la citada finca en el cuaderno particional efectuado por el fallecimiento de su esposo e hijo premuerto de la legataria. *En el motivo cuarto* se denuncia, al amparo del ordinal 2° del artículo 469.1 LEC , la vulneración del artículo 218.2 LEC , en relación con el artículo 248.3 LOPJ y con los artículos 24 y 120.3 de la Constitución . En el motivo se denuncia un defecto de motivación porque en los fundamentos de la sentencia se aduce que no es preciso valorar si concurren o no los requisitos de la prescripción adquisitiva alegada por la actora y, sin embargo, en el fallo -apartado tercero- se declara el mejor derecho de los actores por haberla prescrito por su posesión continuada.

En el presente caso, por la fundamentación que a continuación se expone, los motivos planteados deben ser desestimados.

2. En los dos primeros motivos se denuncia el error en la valoración de la prueba, de forma que se analizan conjuntamente.

- Como recoge la *reciente* STS de 4 de febrero de 2015 -recurso n° 657/2013 - reiterando lo que es doctrina consolidada de esta Sala que, *"... la valoración de la prueba es función soberana y exclusiva de los órganos judiciales de instancia, y no es revisable en el recurso extraordinario por infracción procesal, salvo cuando se conculque el artículo 24.1 de la Constitución por incurrirse en error de hecho palmario, irracionalidad o arbitrariedad, lo que impide, si no se demuestra de modo patente la existencia de una infracción de las reglas del discurso lógico aplicables, tratar de desvirtuar una apreciación probatoria mediante una valoración conjunta efectuada por el propio recurrente para sustituir el criterio del tribunal por el suyo propio, por acertado que pueda parecer, y también impide postular como más adecuada la valoración de la prueba efectuada por el Juzgado de Primera Instancia frente a la llevada a cabo por la Audiencia Provincial. Así se ha afirmado en sentencias como las núm. 88/2011, de 16 de febrero, y 635/2012, de 2 de noviembre)...*

...El error en la valoración de la prueba que puede ser denunciado a través de este recurso extraordinario debe ser patente, es decir, «inmediatamente verificable de forma incontrovertible a partir de las actuaciones judiciales, por haberse llegado a una conclusión absurda o contraria a los principios elementales de la lógica y de la experiencia» (sentencia de esta Sala de 16 abril 2014, recurso 2340/2011) de modo que «concurre error patente en aquellos supuestos en que las resoluciones judiciales parten de un presupuesto fáctico que se manifiesta erróneo a la luz de un medio de prueba incorporado válidamente a las actuaciones cuyo contenido no hubiera sido tomado en consideración» (sentencia de esta Sala núm. 75/2014, de 4 de marzo).

... Los errores jurídicos que se denuncian, referentes a cuestiones no son susceptibles de denuncia a través del recurso extraordinario por infracción procesal".

A la luz de la doctrina expuesta, la denuncia planteada en el submotivo primero carece de fundamento. La sentencia, en contra de lo que afirma el recurrente, no reconoce derecho alguno sobre finca registral n° NUM002 en virtud de la transmisión operada en 1924, solo reconoce que se menciona esa compraventa en la inscripción y que tanto la primera inscripción de la finca n° NUM003 como la segunda de la finca n° NUM002 , tienen el mismo referente de asiento en el Diario del Registro. No obstante, el único derecho que se inscribe en esa segunda inscripción es la extinción del usufructo.

En relación a la denuncia que se contiene en el submotivo segundo, no existe valoración arbitraria. La sentencia obtiene la conclusión jurídica que se cuestiona -que doña Tatiana Nieves , el 25 de septiembre de 1924, era única y completa propietaria de la finca n° NUM002 , en virtud de cuaderno particional protocolizado el 18 de septiembre de 1924-, de la valoración e interpretación que hace de las operaciones particionales de la herencia del hijo premuerto de la usufructuaria doña Ines Juliana , en la que estuvo presente como defensora de doña Remedios Zulima . Esta última sabía que la citada finca estaba incluida en las operaciones particionales realizadas el 18 de septiembre de 1924 que se adjudicó a su madre y que posteriormente se transmitió a don Cesar Patricio . En la escritura de adjudicación de herencia de los bienes de su madre otorgada el 4 de agosto de 1966 no se encontraba esta finca y la venta operada en 1924 no fue objeto de impugnación desde entonces. La valoración probatoria realizada, al margen de su acierto o la disconformidad de la parte, no es arbitraria ni incurre en el error patente denunciado.

El motivo segundo también se rechaza. En primer lugar, la sentencia no ha aplicado la prueba de presunciones, medio probatorio cuya infracción se denuncia. Pero es que, además, el conocimiento de la mercantil recurrente del devenir o tracto de la finca registral n° NUM002 y su incidencia en la buena fe que ha de concurrir en el tercero registral, son cuestiones que por su carácter jurídico han de ser objeto de revisión a través del recurso de casación y no del recurso extraordinario por infracción procesal.

3. Los otros dos motivos formulados tercero y cuarto, en los que se denuncian aspectos de la sentencia relacionados con los presupuestos de motivación y congruencia interna, también deben ser desestimados.

En líneas generales esta Sala ha declarado que la motivación, como derecho incluido en el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 CE , es un requisito de la sentencia que exige que se haga saber a las partes o se exterioricen cuáles son las razones que conducen al fallo de una resolución, con independencia de su acierto y su extensión, de forma que este razonamiento pueda someterse a control a través de los correspondientes recursos. Por esta razón, la denuncia por falta de motivación no puede confundirse con una mera discrepancia con las conclusiones que obtiene una sentencia. Estas conclusiones podrán ser revisadas en el marco del recurso de casación, si la falta de acierto que se pretende denunciar se refiere a la valoración jurídica los hechos y a la aplicación de una determinada norma sustantiva o, de forma muy restrictiva, a través del error en

la valoración probatoria cuando la disconformidad se refiere a la formación del juicio fáctico. De esta forma, sólo una motivación ilógica o arbitraria, porque en la sentencia no expresen o no se entiendan las razones por las que sientan las conclusiones del litigio o su fallo, podría ser revisada a través de este recurso y resulta posible una remisión a la motivación ofrecida en la sentencia de primera instancia.

La STS de 27 de diciembre de 2013, recurso n° 2398/2011 , resume la exigencia de este presupuesto: *"para analizar esta cuestión, primero hemos de partir de la jurisprudencia constitucional sobre el alcance del deber de motivación de las sentencias. Cómo recordábamos en la sentencia 662/2012, de 12 de noviembre, el Tribunal Constitucional "ha venido declarando que la tutela judicial efectiva del art. 24.1 CE incluye el derecho a obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes. La razón última que sustenta este deber de motivación reside en la sujeción de los jueces al Derecho y en la interdicción de la arbitrariedad del juzgador (art. 117.1 CE), cumpliendo la exigencia de motivación una doble finalidad: de un lado, exteriorizar las reflexiones racionales que han conducido al fallo, potenciando la seguridad jurídica, permitiendo a las partes en el proceso conocer y convencerse de la corrección y justicia de la decisión; de otro, garantizar la posibilidad de control de la resolución por los Tribunales superiores mediante los recursos que procedan, incluido el amparo. Por ello, nuestro enjuiciamiento debe circunscribirse a la relación directa y manifiesta entre la norma aplicable y el fallo de la resolución, exteriorizada en la argumentación jurídica; sin que exista un derecho fundamental a una determinada extensión de la motivación, cualquiera que sea su brevedad y concisión, incluso en supuestos de motivación por remisión (SSTC 108/2001, de 23 de abril , y 68/2011, de 16 de mayo)*. De este modo, *"deben considerarse suficientemente motivadas aquellas resoluciones que vengan apoyadas en razones que permitan invocar cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales fundamentadores de la decisión, es decir, la ratio decidendi que ha determinado aquélla (Sentencia 294/2012, de 18 de mayo)*.

De conformidad a la doctrina expuesta, resulta innegable que la sentencia exterioriza y justifica los criterios que condujeron al fallo, de forma que la irracionalidad en la argumentación no existe. Por lo que se refiere a la primera cuestión, su revisión, en orden a resolver el problema de doble inmatriculación de la finca, por su carácter jurídico sustantivo, corresponde al recurso de casación, y en relación a lo que el recurrente identifica como cuestión nuclear del asunto, más allá de la conformidad o no con las razones que se dan, la sentencia explicita la adjudicación de la finca en su totalidad a doña Tatiana Nieves y la posterior transmisión a don Cesar Patricio , con argumentos que desarrolla y que han sido expuestos para combatir la denuncia de error en la valoración probatoria en el análisis del submotivo segundo del motivo primero de este recurso.

Por último, en relación a la denuncia que integra el motivo cuarto, es cierto que formalmente existe una incongruencia interna entre el razonamiento de la sentencia, que estima que no es preciso valorar si concurren los requisitos de la prescripción adquisitiva y el fallo que declara el mejor derecho de los actores, también por haberla prescrito por su posesión continuada. Sin embargo, ante la evidente contradicción formal de la sentencia, la parte recurrente debió interesar la aclaración o rectificación del fallo, a la luz del artículo 214 LEC , y tal vía no se ha seguido. Pero, además, el necesario examen de contraste entre la fundamentación de la sentencia, en orden a su *ratio decidendi,* y el fallo, conduce a considerar que tal defecto, meramente formal, carece de relevancia a los efectos pretendidos de vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva de la parte recurrente, pues su estimación ninguna alteración sustancial introduciría en el fallo de la sentencia que, en cualquier caso, estima parcialmente la demanda y recoge el mejor derecho del actor por razón del título y no solo por usucapión.

Recurso de casación.

Derecho Registral. Doble inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad. Alcance de la tesis de la neutralización recíproca de los principios registrales y protección del tercero del artículo 34 LH . Principio de buena fe registral. Doctrina jurisprudencial aplicable.

TERCERO.- 1. La parte demandada reconviniente, en la actualidad la entidad "Labresa, S.L.", al amparo del ordinal tercero del artículo 477.2 de la LEC , interpone recurso de casación que articula en tres motivos.

En el primero , se alega el desconocimiento por la sentencia impugnada de la doctrina jurisprudencial sobre la institución de sustitución fideicomisaria, naturaleza, efectos y extensión, fijada en las sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de fecha 29 de diciembre de 1997 , 9 de febrero de 1998 , 22 de noviembre de 2010 y 18 de marzo de 2011 , entre otras, con infracción de los artículos 781 , 783 , 784 , 785 y 787 del Código Civil , en cuanto que dicha doctrina debió ser aplicada para resolver el fondo del asunto, al ser el título que dio origen a la inmatriculación de la finca nº NUM002 , causando su inscripción 1ª, el legado instituido por doña Serafina Graciela , con múltiple y sucesivo llamamiento a favor de su sobrino don Justiniano Felix y sus descendientes. La recurrente considera que la sentencia impugnada infringe los referidos preceptos así como la jurisprudencia indicada, al no aplicar para la resolución del litigio las normas que regulan la sustitución

fideicomisaria impuesta en el legado de atribución, ni la doctrina señalada, como tampoco los efectos que de tal institución se derivan respecto de la posición que ocupa doña Remedios Zulima en esa sucesión, como heredera fideicomisaria instituida por la testadora en el expresado legado, consolidado con el fallecimiento de la fiduciaria, que es el título de dominio material del que trae causa la recurrente y del que se deriva su mejor derecho sobre la cuota indivisa adquirida al haber sido otorgado por quién adquirió a su vez el dominio directamente de la testadora fideicomitente, a través de los fiduciarios nombrados, sin interrupción del tracto sucesivo desde la 1ª inscripción.

En el segundo motivo , se alega el desconocimiento por la sentencia recurrida de la doctrina jurisprudencial que establece los requisitos del título para entender justificado el dominio en las adquisiciones derivativas, fijada entre otras, en las sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de fecha 3 de junio de 1998 , 22 de febrero de 1997 , 10 de mayo de 2001, 31 de mayor de 2002 y 14 de mayo de 2010 , con infracción de los artículos 609.2 º, 659 del Código Civil , que debió ser aplicada para resolver el fondo del asunto, respecto de la adjudicación realizada a favor de doña Tatiana Nieves en las operaciones particionales de la herencia de su esposo, don Sergio Felicisimo , de la que trae causa el título invocado por los actores, en cuanto dicha doctrina exige la cumplida constancia de pertenencia al causante del bien adjudicado para que la partición sirva como título de adquisición. La recurrente considera que en autos no consta acreditada esa pertenencia, puesto que la propia sentencia de apelación considera vigente, legítima y eficaz la primera inscripción de dominio de la finca nº NUM002 , que recoge el legado instituido por doña Serafina Graciela como título originario del dominio, con múltiple llamamiento a favor de los sucesivos descendientes de don Justiniano Felix , y en consecuencia con ello, la suspensión y reserva de la adjudicación del domino hasta el fallecimiento de doña Ines Juliana , a cuyo favor se inscribe *" solo en usufructo"* con las limitaciones que constan en aquel, y habiendo premuerto don Sergio Felicisimo a su madre diez años antes de practicarse tales operaciones particionales, conforme el artículo 784 del Código Civil sus derechos pasaron a su única heredera, quien a su vez, pasó a serlo de la fideicomitente. En consecuencia la sentencia impugnada infringe los preceptos indicados así como la jurisprudencia señalada, al considerar título bastante para entender justificado el pleno dominio de los actores sobre la finca nº NUM002 , la adjudicación de ésta a su transmitente doña Tatiana Nieves en las operaciones particionales realizadas al fallecimiento de don Sergio Felicisimo , sin que conste que este llegara a ser, antes de su fallecimiento, titular de la finca, ni, por lo tanto, que le pertenecía el bien adjudicado.

En el tercer motivo , se aduce oposición de la sentencia impugnada a la doctrina jurisprudencial sobre los criterios a aplicar para resolver la doble inmatriculación, fijada en las sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de fecha, entre otras, 12 de febrero de 2008 , 25 de mayo de 1995 , 5 de noviembre de 2009 y 30 de junio de 2008 . La recurrente considera que la sentencia impugnada infringe la doctrina señalada al entender que el término de comparación para determinar la hoja registral más antigua lo constituyen las respectivas inscripciones de los litigantes, no la fecha de inmatriculación de las fincas como expresa la doctrina invocada y tampoco tiene en cuenta que la neutralización de los efectos tabulares y consiguiente inaplicación del artículo 34 LH , en los casos de doble inmatriculación, solo opera respecto de los asientos o inscripciones "de igual rango y naturaleza", y en este caso el titular del dominio inscrito en la finca NUM003 , D. Bernabe Mauricio , es precisamente quien, con pleno conocimiento y constancia de que esa misma finca ya estaba inscrita como registral NUM002 , provocó la doble inmatriculación como medio para salvar la incompatibilidad del dominio que expresaba su título con lo que proclamaba la inscripción dominical de aquella, mientras que el recurrente adquirió la mitad indivisa de la finca al amparo de lo que constaba en el Registro en el folio real de la misma.

En el presente caso, por la fundamentación que a continuación se expone, el motivo tercero planteado debe ser estimado, comportando la propia estimación del recurso de casación interpuesto.

2. *Cuestión previa. Delimitación del tercero del artículo 34 LH* .

Antes de entrar en el examen del tercer motivo, que resulta determinante para el desenlace del recurso interpuesto, conviene precisar que, en el presente caso, a tenor de los antecedentes y documental aportada, sólo la mercantil "Sánchez Clemente, Gestión Inmobiliaria, S.A.", actualmente "Lobresa, S.L.", ostenta la condición de tercero del artículo 34 LH , conforme a los requisitos legales para ser protegido por la fe pública registral. En este sentido, y contrariamente a lo sostenido por la sentencia de la Audiencia, que equipara en esta condición tanto a los demandantes como a la parte recurrente, debe señalarse que la adquisición del dominio de la parte actora no cumple los citados requisitos legales. En efecto, en primer término, porque la causa adquisitiva de los actores no se encuentra fundada en un título oneroso, sino que trae causa del título sucesorio sobre la herencia de su padre, don Bernabe Mauricio . En segundo término, y a mayor abundamiento de lo señalado, porque la adquisición del citado don Bernabe Mauricio no se realizó conforme a la disposición de un previo título inscrito de la finca, sino que se articuló, a su vez por sucesión, mediante la inscripción de

dicha finca a favor de su padre, don Cesar Patricio , a través de la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria ; dando lugar esta inscripción al supuesto de la doble inmatriculación de la finca.

De esta forma, tanto la parte actora como la demandada doña Remedios Zulima , titulares registrales de la finca litigiosa, no ostentan la condición de tercero con arreglo a los requisitos legales del artículo 34 LH .

3. *Doble inmatriculación. Alcance de la tesis de la neutralización recíproca de los principios registrales y protección del tercero del artículo 34 LH .*

Hecha la anterior puntualización, el examen del motivo tercero del recurso debe realizarse de acuerdo con las siguientes consideraciones.

En primer lugar , conviene señalar que el único precepto de nuestro ordenamiento jurídico que se refiere, de manera explícita, al supuesto de la doble inmatriculación, el artículo 313 RH , no contempla un criterio de solución del conflicto, sino que se dirige a facilitar un medio de publicidad o toma de razón del propio hecho de la irregularidad de la doble inmatriculación de la finca en dos folios diferentes e independientes uno del otro; limitándose, en consecuencia, a interesar el auto judicial que ordene la nota suficientemente expresiva de la doble inscripción al margen de ambas inscripciones, y reservar a los interesados las pertinentes acciones en orden del mejor derecho al inmueble que podrán ejercitar en el juicio declarativo correspondiente.

En segundo lugar , y de acuerdo al interés casacional que se alega en el presente recurso, también debe precisarse el alcance de la doctrina jurisprudencial acerca de la neutralización recíproca de los principios registrales en los supuestos de doble inmatriculación de la finca.

En este sentido, debe señalarse que la denominada tesis de la neutralización recíproca de los principios registrales responde, conceptualmente, a las propias limitaciones que presenta el principio de fe pública registral en el desarrollo lógico-jurídico de la protección que dispensa tanto a favor del titular inscrito, con la presunción de exactitud y la legitimación registral, como en la protección a terceros, mediante la inoponibilidad de lo no inscrito (32 LH) y la plena eficacia del principio, conforme al artículo 34 de la citada Ley.

De acuerdo con esta base conceptual, se comprende que la doctrina de la neutralización recíproca de los principios registrales no pueda ser aplicada de un modo absoluto o dogmático, esto es, como condicionante "ab initio" (desde el inicio) de la vigencia del propio principio de la fe pública registral, sino sólo en atención a las limitaciones que presente su desarrollo lógico-jurídico en el curso o recurrido que se proyecte, de acuerdo con las circunstancias y datos registrales del caso objeto de examen. Cuestión que, entre otros extremos, podrá llevar a que en determinados casos su recorrido resulte agotado cuando la doble inmatriculación dé lugar a la confrontación de varios titulares registrales que ostenten la condición de tercero de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34 LH . Pero igualmente, su curso o recorrido no quedará agotado en aquellos supuestos, como el caso que nos ocupa, en donde la doble inmatriculación dé lugar a la confrontación de un titular registral frente a otro que ostente la condición de tercero hipotecario, resultando preferido éste último.

En tercer lugar , a favor de esta solución no solo juega, como se ha señalado, la "vis atractiva" que el plano conceptual, como todo principio, tiene el principio de la fe pública registral, sino también la posición central que ocupa este principio en orden a la seguridad del tráfico inmobiliario registral en su conjunto.

Por último, y *en cuarto lugar* , también debe precisarse el alcance de la doctrina de la neutralización de los principios registrales a raíz de la doble inmatriculación pues, en la línea conceptual expuesta, su aplicación tampoco supone una ruptura o total separación del Derecho registral y el Derecho civil "puro", como a veces se alude; sino más bien lo contrario, si se tiene en cuenta que para la determinación del titular dominical con mejor derecho no parece que puedan excluirse las normas hipotecarias de contenido material que, como tales, deben considerarse desarrollos del Derecho civil, casos, entre otros, del citado artículo 34 o de los artículos 35 y 36 de la LH , que regulan la adquisición del dominio y de derechos reales a través de la prescripción adquisitiva (usucapión) en relación con el Registro de la Propiedad.

4. *Principio de buena fe registral* .

La eficacia positiva de la publicidad registral o, si se quiere, la plena protección de la fe pública registral que dispensa el artículo 34 LH , comporta la consolidación de la adquisición del tercero que inscribe su derecho con arreglo a los requisitos legales contemplados en dicho artículo, siempre que se trate de un adquirente de buena fe.

Al respecto, en la sentencia de esta Sala, de pleno, de 12 de enero de 2015 (núm. 465/2014) , entre otros extremos, en el fundamento de derecho, apartado cuarto, declaramos: *«En este sentido, debe partirse de que la buena fe constituye uno de los presupuestos de la protección registral, pues justifica que el tercero adquirente resulte protegido en la medida en que ha contratado confiando en la información ofrecida por el Registro. Si esta*

razón quiebra, y el tercero es conocedor de la inexactitud del Registro respecto a la realidad jurídica, la especial protección registral carece de justificación.

En el plano de la configuración de la buena fe en el proceso adquisitivo debe señalarse que se han desarrollado dos líneas o perspectivas de razonamiento en liza. Conforme a la primera, la idea o noción de buena fe responde a un puro estado psicológico o psíquico del tercero adquirente en orden a la creencia de que el titular registral es el verdadero dueño de la cosa y ostenta un poder de disposición sobre la misma. De forma que la ignorancia o el equivocado conocimiento de la realidad jurídica no desvirtúa la protección registral otorgada con base en esta creencia acerca de la legitimidad de transmisión realizada. Por contra, para la segunda línea de configuración, que requiere la convicción de no lesionar legítimos derechos o intereses ajenos, la noción de buena fe responde a una actuación diligente conforme a unos criterios o pautas de comportamiento que resulten socialmente aceptados; de ahí que, a diferencia de la anterior concepción, no sea suficiente padecer cualquier tipo error, sino sólo el error que, según las circunstancias, sea excusable, esto es, que no se hubiera vencido actuando diligentemente. Paralelamente, y con independencia de la concepción escogida, la buena fe también puede ser determinada, directamente, con referencia al conocimiento mismo (scientia) por el tercer adquirente de la razón o causa que obsta la legitimidad de la transmisión en el momento de perfección del negocio adquisitivo, de forma que pierde la protección otorgada.

Pues bien, en este contexto valorativo, debe precisarse que la calificación de la buena fe como presupuesto de la prescripción ordinaria no puede quedar reconducida, únicamente, a una interpretación literalista del artículo 1950 del Código Civil en favor de su delimitación como un mero estado psicológico consistente en la "creencia" de que el transferente era titular del derecho real y venía legitimado para transferir el dominio. En efecto, conforme a la interpretación sistemática del precepto citado en relación, entre otros, con los artículos 433 , 435 , 447 , 1941 , 1952 y 1959 del Código Civil , así como con los artículos 34 y 36 de la Ley Hipotecaria , y de acuerdo con el reforzamiento del principio de buena fe que la reciente doctrina jurisprudencial de esta Sala viene realizando respecto de aquellas instituciones o figuras jurídicas que resulten particularmente informadas por este principio, entre otras, SSTS de 11 de diciembre de 2012 (núm. 728/2012) y 14 de enero de 2014 (núm. 537/2013), debe precisarse que dicha apreciación meramente subjetiva del adquirente no resulta, por sí sola, determinante de la buena fe en el ámbito de la adquisición de los derechos reales, pues se requiere del complemento objetivable de un "estado de conocimiento" del adquirente acerca de la legitimación del transmitente para poder transmitir el dominio; aspecto al que igualmente le es aplicable una carga ética de diligencia "básica" que haga, en su caso, excusable el error que pudiera sufrir el adquirente respecto del conocimiento de la realidad del curso transmisivo operado y, en su caso, de la discordancia con la información ofrecida por el Registro.

Así las cosas, y dada la presunción de buena fe que declara el artículo 34 LH en su desarrollo normativo, la cuestión de la carga ética de diligencia que debe emplear el tercero adquirente se centra, primordialmente, en el sentido negativo que presenta la extensión conceptual de la buena fe, es decir, en la medida o grado de diligencia exigible que hubiera permitido salir del error o desconocimiento de la situación y conocer la discordancia existente entre la información registral y la realidad dominical de que se trate.

Centrada la cuestión debe puntualizarse que, con base a la protección y presunción que establece el citado artículo 34 LH , la gradación de la diligencia exigible, en el sentido o aspecto negativo que presenta el concepto de buena fe, no puede plantearse en abstracto respecto del examen de cualquier defecto, vicio o indicio que pudiera afectar a la validez y eficacia del negocio dispositivo realizado, sino que debe proyectarse y modularse, necesariamente, en el marco concreto y circunstancial que presente la impugnación efectuada por el titular extraregistral a tales efectos. En el supuesto del presente caso, con referencia circunstancial a la situación posesoria de la finca objeto de la litis, la carga básica de la diligencia exigible al adquirente no puede medirse o extenderse con relación a cualquier posesión o indicio de la misma que se hubiera debido o podido conocer, sino solo a una situación posesoria clara y manifiesta que se ejercite en concepto de dueño y que, por tanto, contradiga o ponga en seria duda la exactitud de la información registral, con relación al derecho inscrito; STS de 11 de julio de 2012 (núm. 454/2012)».

5. *Aplicación de la doctrina jurisprudencial expuesta al caso enjuiciado .*

La aplicación de la doctrina jurisprudencial expuesta, llevada al supuesto enjuiciado, exige realizar las siguientes precisiones que conducen a la estimación del motivo tercero del recurso de casación interpuesto.

Reconocida la condición de tercero del artículo 34 LH a uno sólo de los titulares registrales en liza, es decir, a la entidad mercantil recurrente, su adquisición sólo puede peligrar en relación a lo dispuesto en el artículo 36 del citado cuerpo legal .

En el presente caso, nada de esto ocurre. En efecto, en primer lugar, y como declara con suficiencia la sentencia de primera instancia, porque los actores no acreditan el presupuesto de una prescripción adquisitiva consumada, o que pudiera haber sido consumada dentro del año siguiente a la adquisición por el tercero (art.

36 párrafo primero). Por el contrario, resulta acreditado el abandono manifiesto de la finca, al menos desde 1970, su calificación de ruina por el Ayuntamiento y sin evidente posesión por parte del anterior titular. A lo que hay que añadir que el requerimiento de los actores no llega hasta junio de 2006, es decir, dos años más tarde del otorgamiento de la escritura de permuta de la recurrente y de la posterior inscripción de su derecho en el Registro de la Propiedad; todo ello, con una plena posesión de la finca en concepto de dueño por parte de la recurrente desde la perfección de su adquisición y que cumple, sobradamente, el plazo legal para su inatacabilidad.

En segundo lugar, y a mayor abundamiento, también hay que puntualizar que aún admitiéndose el anterior presupuesto de la prescripción de los actores tampoco concurren, en el presente caso, los supuestos previstos en el artículo 36 LH para su posible articulación. En primer término, (art. 36.1.a), porque de acuerdo con la doctrina jurisprudencial expuesta no puede sustentarse que el tercero haya infringido el principio de buena fe registral en ninguna de las vertientes analizadas. En este sentido, no se ha acreditado que la parte recurrente haya tenido conocimiento directo (scientia) de una anterior posesión en concepto de dueño de la finca, en consecuencia con la situación de abandono de la misma. Ni tampoco, que no haya empleado la diligencia debida que le hubiera permitido salir del error o desconocimiento de la situación y conocer la irregularidad existente en la propia información registral pues, como se ha señalado, la gradación de la diligencia exigible, en el aspecto negativo que presenta el concepto de buena fe, no puede plantearse en abstracto respecto del examen de cualquier defecto, vicio o indicio que pudiera afectar a la validez y eficacia del negocio dispositivo realizado, sino que debe modularse, necesariamente, en el marco concreto y circunstancial que presenta la impugnación efectuada. En el presente caso, este marco queda referenciado en la inexactitud del Registro conforme a la doble inmatriculación de la finca, extremo cuyo conocimiento excede a cualquier razonable carga ética o diligencia razonable del tercero que inscribe confiando, precisamente, en la información que le brinda el folio registral y la correspondiente inscripción de la finca objeto de transmisión, sin que quepa exigirle la consulta confirmatoria de la información contenida en todos y cada uno de los asientos del Registro. En segundo término, (art. 36.1.b), porque resulta obvio que la parte recurrente, conforme a lo ya señalado, difícilmente puede consentir una posesión que, en ningún momento de su adquisición, ha resultado acreditada por la parte actora.

Por último, aparte de lo expuesto con relación con relación al artículo 313 del Reglamento Hipotecario , hemos de señalar que la sentencia citada por la Audiencia de 3 de junio de 2011 (núm. 408/2011), no resulta aplicable al presente caso, pues las fincas allí analizadas accedieron al Registro de la Propiedad por el mismo cauce del artículo 205 LH (Fundamento de derecho primero).

CUARTO.- Desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal y estimación del recurso de casación.

1. La desestimación de los motivos planteados en el recurso extraordinario por infracción procesal comporta la desestimación del recurso interpuesto. Por aplicación del artículo 398.1 en relación con el artículo 394 LEC , procede imponer las costas del citado recurso a la parte recurrente.

2. La estimación del motivo tercero del recurso de casación comporta la estimación del recurso interpuesto. Por aplicación del artículo 398.2 en relación al artículo 394 LEC , no procede hacer expresa imposición de costas del recurso de casación interpuesto.

3. Por aplicación del artículo 394, en relación con el artículo 397 LEC , y dada las serias dudas de derecho que ha planteado el presente caso, no procede hacer expresa imposición de costas de la demanda principal y de la demanda reconvencional en la primera instancia, así como de las costas de apelación.

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

FALLAMOS

1. No haber lugar al recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por la representación procesal de la entidad mercantil "Lobresa, S.L.", contra la sentencia dictada, con fecha 26 de julio de 2012, por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 21 bis, en el rollo de apelación nº 608/2010 .

2. Haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la entidad mercantil "Lobresa, S.L.", contra la citada sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, que casamos y anulamos, confirmando en su lugar los pronunciamientos del fallo de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 2, de Arganda del Rey, de 9 de julio de 2009 , conforme consta en el auto de aclaración y complemento de 30 de noviembre de 2009, con relación al juicio ordinario nº 551/2007.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

3. Se fija como doctrina jurisprudencial de esta Sala que la neutralización de los principios registrales que se deriva del supuesto de la doble inmatriculación de fincas registrales no resulta aplicable en los casos en que concurra un sólo adquirente del artículo 34 LH , debiendo ser protegida su adquisición conforme a la vigencia del principio de fe pública registral.

4. Procede hacer expresa imposición de costas del recurso extraordinario por infracción procesal a la parte recurrente.

5. No procede hacer expresa imposición de costas del recurso de casación.

6. No procede hacer expresa imposición de costas de la demanda principal y de la demanda reconvencional en la primera instancia, así como tampoco de las costas de la apelación.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Jose Ramon Ferrandiz Gabriel, Ignacio Sancho Gargallo, Francisco Javier Orduña Moreno, Rafael Saraza Jimena, Sebastian Sastre Papiol. Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Javier Orduña Moreno** , 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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ