



Roj: **STS 6761/2005 - ECLI:ES:TS:2005:6761**

Id Cendoj: **28079110012005100856**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **04/11/2005**

Nº de Recurso: **1599/1999**

Nº de Resolución: **810/2005**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **JUAN ANTONIO XIOL RIOS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a cuatro de Noviembre de dos mil cinco.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los señores al margen anotados, el recurso de casación que con el número 1599/1999, ante la misma pende de resolución, interpuesto por la procuradora D<sup>a</sup> Ana Arauz de Robles Villalón, en nombre y representación de la entidad mercantil EUROESTUDIOS S.A., contra la sentencia dictada en grado de apelación, rollo 1455/1998, por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de San Sebastián de fecha 18 de marzo de 1999, dimanante del juicio de menor cuantía número 814/1996 del Juzgado de Primera Instancia número 6 de San Sebastián . Habiendo comparecido en calidad de recurridos los procuradores D. Ignacio Argos Linares, D. José María Martín Rodríguez y D<sup>a</sup> María Isabel Campillo García en nombre y representación respectivamente de D<sup>a</sup> Nuria , el Banco Bilbao Vizcaya S.A. y D<sup>a</sup> Regina .

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO. - Euroestudios, S. A., a través de su representación procesal, promovió juicio declarativo de menor cuantía sobre declaración de dominio, cancelación de inscripciones y anotaciones registrales contra los demandados D. Ramón (que no compareció), D<sup>a</sup> Nuria , Banco Bilbao Vizcaya, S. A. y D<sup>a</sup> Regina , en cuyo suplico se solicitaba que se declarase que es propietaria plena y exclusiva del inmueble que identifica en la demanda, con las consecuencias inherentes a tal pronunciamiento, sin carga de gravamen alguno.

SEGUNDO. - La recurrente Euroestudios, S. A. había resultado adjudicataria de un inmueble en subasta celebrada el 18 de junio de 1993 en el juicio ejecutivo 594/1991, celebrado en el juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Donostia-San Sebastián incoado a instancia de Banco Guipuzcoano, S. A. contra los titulares del inmueble (D. Ramón y D<sup>a</sup> Nuria ), cuyo embargo había causado la anotación preventiva letra A del Registro de la Propiedad Núm. 4 de San Sebastián, la cual caducó el 31 de octubre de 1995, tras lo cual se dictó un auto de adjudicación el 9 de mayo de 1996 , el cual fue inscrito con denegación de la práctica de las cancelaciones posteriores solicitada, al haber caducado la anotación letra A en que se apoyaba la ejecución. En otro juicio ejecutivo -número 432/1992- seguido en el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Donostia-San Sebastián se expidió con posterioridad a la caducidad de la anterior anotación preventiva y con anterioridad a la inscripción del auto de adjudicación, certificación de dominio y cargas a solicitud del Banco Bilbao Vizcaya, S. A., en la que no se hizo constar dicha anotación preventiva, dada su caducidad. Celebrada tercera subasta en dicho proceso, se adjudicó el inmueble a D<sup>a</sup> Regina , lo que dio lugar a un auto de adjudicación, que tuvo acceso al Registro, en virtud del cual se procedió a la cancelación de todas las inscripciones o anotaciones que contradijesen su contenido posteriores a la fecha de la certificación de cargas, entre las que se encontraba la inscripción del auto de adjudicación correspondiente al procedimiento de apremio de la anotación cancelada letra A.

TERCERO. - El Juzgado de Primera Instancia desestimó íntegramente la demanda por estimar, en síntesis, que, aun cuando la doctrina tradicional se inclina por la prevalencia del adquirente anterior sobre la anotación preventiva de un embargo posterior, por considerar que la anotación no transforma el derecho personal del acreedor en un derecho real, así como en que sólo pueden ser embargados bienes que se encuentren en el patrimonio del deudor, la doctrina actual y las últimas resoluciones de la Dirección General de los



Registros parten de la equivalencia práctica de la anotación preventiva de embargo a la hipoteca en relación con los terceros adquirentes del inmueble, en virtud de los principios de legitimación, prioridad, fe pública e inoponibilidad de lo no inscrito frente al que inscriba de buena fe, postura respaldada por el artículo 32 de la Ley Hipotecaria y artículo 175.2º del Reglamento Hipotecario, tras la reforma de 1992, que impone la cancelación de toda inscripción posterior a la anotación de embargo aunque se refiera a enajenaciones anteriores que no estén basados en derechos reflejados popularmente con anterioridad a la propia anotación y no afectados por ésta.

Concluye la sentencia que el derecho preferente de la demandada, protegido por el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, en virtud de lo previsto en el artículo 606 del Código Civil sobre no perjuicio tercero de los títulos de dominio y derechos reales sobre bienes inmuebles no inscritos y del contenido del art. 1473 del mismo Código sobre pertenencia de la propiedad del inmueble objeto de doble venta al adquirente que la haya inscrito con anterioridad en el registro, conduce a entender que la demandada es la única que tiene una inscripción válida registral, puesto que la que amparaba el título de la actora era provisional y debía ser cancelada por la inscripción posterior al ser contradictoria con ésta.

CUARTO. - Interpuesto recurso de apelación por la representación de la actora, la Audiencia Provincial desestimó dicho recurso y confirmó la sentencia de instancia condenando a la recurrente al pago de las costas, por entender, sustancialmente, que, al haber caducado la anotación de embargo letra A en virtud lo que establece el artículo 78 de la Ley Hipotecaria, hecho que tuvo lugar antes de que el Registro expidiese la certificación de cargas en el juicio ejecutivo en el que se adjudicó el inmueble a D<sup>a</sup> Regina, la inscripción del auto de adjudicación en favor de ésta, cumpliendo la orden del Juzgado dictada con base en el artículo 1518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dio lugar a la cancelación de las inscripciones posteriores a la expedición de la certificación de cargas y, en concreto, a la extinción del auto de adjudicación de la finca a favor de Euroestudios, S. A., por lo que, cancelada la inscripción, de conformidad con el artículo 97 de la Ley Hipotecaria debe considerarse extinguido el derecho al que la misma se refería y, por consiguiente, la extinción de este auto no está afectada de causa de nulidad de clase alguna. En opinión de la Sala no nos encontramos ante un supuesto de doble inscripción registral de un auto de adjudicación judicial, sino ante un supuesto de nulidad de la inscripción de un auto de adjudicación como consecuencia de la inscripción posterior de otro auto de adjudicación que trae causa de una anotación de embargo inscrita que pesaba sobre el inmueble al que se refiere la adjudicación. No habiéndose acreditado que D<sup>a</sup> Regina haya actuado de mala fe, goza de la protección registral que al tercero de buena fe otorga el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

QUINTO. - En el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Euroestudios, S. A. se formula un único motivo de casación, al amparo del artículo 1692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (por error se dice artículo 1462.4), por infracción de los artículos 1473, 606 y 348 del Código Civil y 32 de la Ley Hipotecaria.

Sostiene la parte recurrente, en síntesis, que la argumentación de la sentencia recurrida ampara la adquisición de la demandada en la instancia en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria y 606 del Código Civil sobre no perjuicio a terceros de los títulos no inscritos, pero este fundamento quiebra en cuanto esta misma protección ampara a la recurrente que también adquirió la finca en subasta judicial libre de cargas y gravámenes, mientras la demandada la adquirió estando vigente la anotación de embargo letra A (posteriormente cancelada en el momento de la expedición de la certificación de cargas), si bien la parte recurrente no tuvo conocimiento de la caducidad de la anotación y no tenía posibilidad de haber conseguido su prórroga al no ser parte en el procedimiento, y la inscripción del auto de adjudicación tuvo lugar con casi tres meses de antelación a la inscripción del dictado en favor de la demandada.

En opinión de la parte recurrente, la posible doble venta previsto en el artículo 1473 del Código Civil exige la existencia de dos contratos separados válidos y consumados y esta condición no se da en la compraventa mediante auto de adjudicación en favor de la demandada, por cuanto nunca llegó a poseer el inmueble y, en consecuencia, a adquirirlo, porque éste estaba poseído desde el año 1993 por la demandante, según se reconoce en el fundamento de derecho primero de la sentencia de instancia.

Añade que ambos contendientes adquirieron la misma finca en sendas subastas judiciales, pero la recurrente lo hizo con anterioridad y adquirió su posesión estableciendo sus oficinas de forma pública, pacífica y continuada en el inmueble y obtuvo un auto de adjudicación antes que la demandada, el cual tuvo acceso al Registro también con antelación respecto del otorgado en favor de la citada señora.

Concluye la parte recurrente en la fundamentación del motivo que ambos litigantes tienen idéntica condición de terceros y la posición de la recurrente está amparada por la entrega real de la posesión y la anterior inscripción de su compra en el Registro de la Propiedad.



SEXTO. - Termina solicitando que se dicte sentencia por la que, pasando la sentencia recurrida y estimando íntegramente la demanda formulada se dicte sentencia por la que:

1. Declare que Euroestudios, S.A. es propietaria plena, exclusiva y excluyente del inmueble identificado y descrito en el hecho primero de la demanda, con las consecuencias inherentes a tal pronunciamiento, fundamentalmente su acceso al registro de la Propiedad si fuere preciso.
2. Declare que dicha propiedad lo es sin carga ni gravamen alguno, excepción hecha de las normas de condominio que puedan afectar a la finca.
3. Declare la nulidad de la adjudicación en subasta pública y a favor de D<sup>a</sup> Regina , del inmueble referido, en los autos de juicio ejecutivo 432/1992, instados por Banco Bilbao Vizcaya, S. A., así como la nulidad del título en que dicha adjudicación se contenga.
4. Decrete la cancelación de la anotación preventiva letra B que grava el inmueble mencionado en el registro de la propiedad número 4 de San Sebastián, extendida a favor de Banco Bilbao Vizcaya, S. A..
5. Condene a los demandados a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos.

SÉPTIMO. - Mediante auto de 18 de julio de 2001 se acordó admitir el recurso de casación interpuesto y, dado traslado del mismo a los recurridos, se presentaron sendos escritos de impugnación por D<sup>a</sup> Regina , D<sup>a</sup> Nuria y el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S. A., solicitando su desestimación.

OCTAVO. - Para la votación y fallo del recurso se señaló el 13 de octubre 2005, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JUAN ANTONIO XIOL RÍOS

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - Para la adecuada comprensión del supuesto de hecho en relación con el cual se plantea el presente recurso de casación conviene recoger los hechos que se consideran probados por la sentencia recurrida, así como resumir lo ocurrido en ambas instancias:

- 1) El 10 de abril de 1987, mediante escritura pública otorgada ante D. Juan Aurelio Lázaro, notario de San Sebastián, D. Ramón y D<sup>a</sup> Nuria compraron el semisótano segundo local NUM000 de la finca denominada «Conjunto Residencial DIRECCION000 », sito en la ladera del Monte Igueldo, en San Sebastián. Dicha escritura pública fue inscrita en el Registro de la Propiedad el 16 de noviembre de 1987.
- 2) El Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Donostia-San Sebastián incoó juicio ejecutivo 594 de 1991 a instancia de Banco Guipuzcoano, S. A. contra D. Ramón y D<sup>a</sup> Nuria . En dicho juicio ejecutivo se produjeron las siguientes actuaciones judiciales:
  - a) El 9 de mayo de 1991 el Juzgado dictó providencia firme mandando que se practicase anotación preventiva de embargo sobre la referida finca en garantía del pago de 125 000 000 pesetas de principal, más 20 000 000 pesetas de intereses, costas y gastos. La inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha anotación preventiva de embargo letra «A» se produjo el 8 de julio de 1991.
  - b) El 30 de noviembre de 1992 el Registro de la Propiedad expidió certificación de cargas de la finca referida, en virtud de mandamiento librado el 17 de noviembre de 1992 por el Juzgado.
  - c) El 3 de noviembre de 1992, tras ser valorada pericialmente en 6 500 000 pesetas, se acordó sacar a pública subasta la mencionada finca.
  - d) El 18 de enero de 1993, en la primera subasta, se ofreció por Euroestudios, S. A. 8 000 000 pesetas con reserva de la facultad de ceder el remate a terceros, mostrando su conformidad.
  - e) El 31 de octubre de 1995 se canceló por caducidad la anotación preventiva de embargo letra «A».
  - f) El 9 de mayo de 1996 el Juzgado dictó auto mediante el que adjudicaba a Euroestudios, S. A. por el precio de 8 000 000 pesetas la finca reseñada en el precedente apartado, cancelando y dejando sin efecto la anotación de embargo a favor de Banco Guipuzcoano, S. A. inscrita en el Registro de la Propiedad, así como todas aquellas anotaciones e inscripciones que hubieran podido causarse con posterioridad a la expedición de la certificación a que se refiere el artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil . En ejecución de dicho auto expidió mandamiento de cancelación de cargas del mismo día. Dichos auto y mandamiento fueron presentados en el Registro de la Propiedad el 13 de septiembre de 1996 y fueron inscritos el 24 de septiembre de 1996, si bien se denegó la práctica de las referidas cancelaciones al haber caducado, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria , la anotación letra «A» en que se apoyaba la ejecución.



3) El Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Donostia-San Sebastián incoó juicio ejecutivo 432 de 1992, a instancia de Banco Bilbao Vizcaya, S. A. contra D. Ramón y D<sup>a</sup> Nuria . En dicho juicio ejecutivo se produjeron las siguientes actuaciones judiciales:

a) El 30 de junio de 1992 el Juzgado dictó providencia firme mandando que se practicase anotación preventiva de embargo sobre la referida finca en garantía del pago de 6 913 347 pesetas de principal, más 2 000 000 pesetas de costas. La inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha anotación preventiva de embargo se produjo el 29 de septiembre de 1992. Se prorrogó por el plazo de cuatro años en virtud de providencia firme de 22 de julio de 1996.

b) El 31 de octubre de 1995 el Registro de la Propiedad expidió certificación de cargas de la finca referida, en virtud de mandamiento librado el 13 de octubre de 1995 por el Juzgado. En esta certificación se hace constar que la titularidad dominical de la finca corresponde a D. Ramón y D<sup>a</sup> Nuria con carácter ganancial y que la misma se halla gravada con las reglas de condominio que se relacionan en la inscripción 1<sup>a</sup> y con un embargo anotación letra «B», con su seguida nota marginal a favor de Banco Bilbao Vizcaya , S. A., sin que sobre la misma pesen más cargas o gravámenes.

c) El 10 de abril de 1996, tras ser valorada pericialmente en 5 000 000 pesetas, se acordó sacar a pública subasta la mencionada finca para las fechas 17 de julio de 1996, 17 de septiembre de 1996 y 17 de octubre de 1996.

d) El 17 de octubre de 1996, en la tercera subasta, se ofreció por el representante de D<sup>a</sup> Regina 2 500 000 pesetas con reserva de la facultad de ceder el remate a terceros, mostrando su conformidad.

e) El 5 de noviembre de 1996 el Juzgado dictó auto mediante el que adjudicaba a Regina por el precio de 2 500 000 pesetas la finca reseñada en el precedente apartado, cancelando y dejando sin efecto la anotación de embargo a favor de Banco Bilbao Vizcaya, S. A. inscrita en el Registro de la Propiedad, así como todas aquellas anotaciones e inscripciones que hubieran podido causarse con posterioridad a la expedición de la certificación a que se refiere el artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil . En ejecución de dicho auto expidió mandamiento de cancelación de cargas el mismo día. Dichos auto y mandamiento fueron presentados en el Registro de la Propiedad el 26 de noviembre de 1996 y fueron inscritos el 16 de diciembre de 1996, procediéndose a la cancelación de todas las anotaciones e inscripciones posteriores a la expedición de la certificación a que se refiere el artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, asimismo, a la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra «B».

SEGUNDO. - Euroestudios, S. A. solicitó en su demanda que se declarase que es propietaria plena y exclusiva del inmueble de referencia, con las consecuencias inherentes a tal pronunciamiento, sin carga de gravamen alguno.

El Juzgado de Primera Instancia desestimó íntegramente la demanda por estimar, en síntesis, que, aun cuando la doctrina tradicional se inclina por la prevalencia del adquirente anterior sobre la anotación preventiva de un embargo posterior, la doctrina actual y las últimas resoluciones de la Dirección General de los Registros parten de la equivalencia práctica de la anotación preventiva de embargo a la hipoteca en relación con los terceros adquirentes del inmueble, en virtud de los principios de legitimación, prioridad, fe pública e inoponibilidad de lo no inscrito frente al que inscriba de buena fe.

La Audiencia Provincial desestimó el recurso de apelación interpuesto por la actora por entender, sustancialmente, que, al haber caducado la anotación de embargo letra A, no nos encontramos ante un supuesto de doble inscripción registral de sendos autos de adjudicación judicial, sino ante un supuesto de nulidad de la inscripción de un auto de adjudicación como consecuencia de la inscripción posterior de otro auto de adjudicación que trae causa de una anotación de embargo inscrita que pesaba sobre el inmueble al que se refiere la adjudicación, cuyo titular goza de la protección registral que al tercero de buena fe otorga el artículo 34 de la Ley Hipotecaria .

TERCERO. - La parte recurrente, en un único motivo de casación, reprocha a la sentencia recurrida la infracción de los artículos 1473, 606 y 348 del Código Civil y 32 de la Ley Hipotecaria, en los cuales se sanciona el principio en virtud del cual los títulos de dominio no inscritos en el Registro de la Propiedad no perjudicarán a tercero y se atribuye la propiedad, en caso de doble venta, al adquirente que antes haya inscrito el inmueble en el Registro.

Funda su posición en que la inscripción de sendos autos de adjudicación en subasta judicial del mismo inmueble, uno en su favor y otro en favor de D<sup>a</sup> Regina implica un supuesto de doble venta judicial que debe ser resuelta declarando la validez de la efectuada en su favor y la anulación de la contradictoria, tanto en virtud de criterios sustantivos, por cuanto la adquisición en favor del recurrente fue anterior y la única que se consumó mediante la entrega del inmueble del que se halla en posesión desde 1993, como en virtud de criterios registrales, por cuanto fue la primera que tuvo acceso al Registro de la Propiedad.



El motivo debe ser desestimado.

CUARTO. - El examen de los hechos aceptados como probados por el tribunal de instancia pone de manifiesto que la inscripción del auto de adjudicación del inmueble en favor de la demandada y recurrida D<sup>a</sup> Regina , aun cuando fue posterior a la inscripción del auto de adjudicación en favor de la recurrente, trae causa de una anotación preventiva de embargo, plenamente vigente, que se había practicado el 22 de septiembre de 1992 y, por ende, con anterioridad a producirse la traslación de dominio correspondiente a aquella adjudicación (incluso apreciando que ésta se produjo en la fecha de la subasta, celebrada el 18 de enero de 1993 o en el momento, en el mismo año, a partir de la cual dice estar en posesión del inmueble). En consecuencia, desde el punto de vista registral, no puede aceptarse la afirmación de la parte actora en la instancia en el sentido de que la adjudicación en su favor tuvo ingreso preferente en el Registro de la Propiedad, pues el principio de prioridad atribuye preferencia a la inscripción de la adjudicación en favor de la citada demandada, la cual remonta sus efectos al momento en que tuvo acceso al Registro la anotación preventiva letra B.

No cabe duda, una vez más desde el punto de vista estrictamente registral, de que la anotación preventiva de embargo, en tanto mantiene su vigencia, sujeta la titularidad de los bienes objeto de la misma al resultado del proceso en que se haya producido la traba, frente a las transmisiones o imposición de cargas y gravámenes que se hayan producido, como veremos, con posterioridad a la misma, provocando el cierre registral a las posteriores inscripciones de títulos incompatibles (la adjudicación a favor de la parte actora se inscribió a las resultas de la anotación de embargo letra B), pues así se infiere de los principios registrales de legitimación y prioridad y de razones de seguridad jurídica en el ámbito del juicio ejecutivo y del proceso de ejecución.

QUINTO. - Debe notarse que no se plantea propiamente, aunque la sentencia de primera instancia parte del examen de esta cuestión, la eficacia de la anotación preventiva de embargo respecto de los actos de disposición del inmueble trabado anteriores a su vigencia, puesto que, como se ha recalcado, la traslación de dominio en favor de la parte recurrente tuvo lugar con posterioridad a la anotación preventiva del embargo que sustenta la adjudicación verificada en favor de la parte demandada y a la cual dio prioridad el Registro.

Es cierto que la doctrina de esta Sala es unánime en el sentido de que la anotación de embargo no puede oponerse al que con anterioridad ha adquirido el objeto de la traba, aunque no haya inscrito su derecho, ya que la traba no puede recaer sobre bienes que no estén en el patrimonio del deudor, ni el acreedor embargante goza de la protección del art. 34 de la Ley Hipotecaria ( sentencias de 14 de diciembre de 1968, 12 de junio de 1970, 31 de enero de 1978, 19 de noviembre de 1992, 10 de mayo de 1994 y 14 de junio de de 1996 , entre otras, algunas de ellas invocadas por la actora en la primera instancia).

Como declara la primera de las expresadas sentencias,

«[...] el favorecido por la anotación, no goza, respecto a tales actos, de los beneficios protectores de la fe pública registral, que otorgan los arts. 32, 34 y 37 de la LH , y sólo se antepone en absoluto a los títulos otorgados con posterioridad a ella, pero sin que prevalezcan sobre los actos dispositivos otorgados anteriormente aunque no están inscritos, ni atribuya por sí solo, rango preferente, al crédito objeto de la anotación respecto de los créditos o negocios obligacionales preferentes.

»[...] en armonía con estos principios de nuestra legislación hipotecaria, esta Sala ha venido proclamando, con reiteración que la anotación preventiva de embargo no altera la situación jurídica existente respecto a créditos ya contraídos por el deudor embargado y, con mayor razón en cuanto a los actos dispositivos otorgados anteriormente por el mismo deudor, aunque no se hubiesen registrado, y sólo atribuye preferencia sobre las obligaciones contraídas a las enajenaciones otorgadas por el deudor con posterioridad a la fecha de la anotación, SS. de 7 marzo 1896, 28 enero 1903, 2 marzo 1910, 21 febrero 1912, 5 julio 1917, 31 octubre 1928 y 22 marzo 1943, diciéndose, en la de 29 noviembre 1962 , que el embargo de bienes del deudor, sólo puede recaer "sobre los que éste realmente posea y que estén incorporados a su patrimonio en tal momento, hasta el punto de que si se solicita anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad, si se consigue, tal anotación no lesiona los derechos previamente adquiridos sobre la finca embargada, ni produce efectos contra terceros, cuyo derecho sea anterior a la anotación, pues ésta no prevalece sobre los actos dispositivos otorgados con anterioridad, aunque no estén inscritos, según los arts. 1923 del CC y 44 de la Ley Hipotecaria "».

O, como dice la sentencia de 19 de noviembre de 1992 , «en modo alguno tiene el titular del embargo la condición de tercero a los efectos del art. 34 de la Ley Hipotecaria , porque no ha adquirido en las condiciones por él definidas ningún derecho real sobre la cosa y, en consecuencia, si la cosa se demuestra que no pertenece al titular registral es posible, como en el caso de autos, que su propietario obtenga resolución judicial que le tenga por tal aun con base en documento privado, pues todo documento privado es apto para, en unión de las demás pruebas, desvirtuar la presunción de legitimación registral de que goza el titular inscrito.»



No puede dejarse de poner de manifiesto que esta jurisprudencia no suscita pleno asentimiento doctrinal y puede plantear dificultades a la aplicación del artículo 175, regla 2ª, del Reglamento Hipotecario, modificado por la Real Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre (en cuanto, con el limitado rango que le es propio, extiende los efectos cancelatorios que derivan de la adjudicación a las inscripciones posteriores a la anotación de embargo aunque se refieran a enajenaciones o gravámenes anteriores), según pone de manifiesto la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia.

No es menester, sin embargo, pronunciarse sobre este específico particular, puesto que basta con subrayar que, según la doctrina jurisprudencial expresada, la anotación preventiva de embargo produce una afección de los terceros adquirentes o titulares de derechos reales sobre el bien embargado, cuando sus títulos tengan fecha posterior a la anotación y que la inmunidad que se predica se refiere únicamente a los títulos de fecha anterior, aunque se inscriban con posterioridad a la anotación.

La prioridad registral de la anotación preventiva de embargo frente a la inscripción de un título de dominio de fecha posterior es proclamada, entre las más recientes, por la sentencia de 5 de octubre de 2005, la cual declara que «La demandante tercerista y recurrente en casación Dª [...] adquirió el derecho de propiedad sobre la mitad indivisa que le vendió el que fue su esposo D. [...] por compraventa otorgada en escritura pública, en fecha 17 de febrero de 1994, completada en 24 de octubre del mismo año, tras lo que accedió al Registro de la Propiedad; el embargo tuvo efecto en fecha 19 de enero de 1994 y la anotación preventiva es de 1 de marzo del mismo año. En consecuencia, dicha tercerista adquirió la propiedad de un bien ya embargado y tuvo entrada en el Registro de la Propiedad cuando ya constaba en el mismo tal embargo. No se da pues infracción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y se desestima el motivo séptimo.»

SEXTO. - La posición de la parte recurrente únicamente tendría fundamento en el supuesto de que debiera prevalecer la realidad extrarregistral sobre la situación resultante del Registro.

Este efecto solamente podría producirse, en primer término, en el caso de que hubiera tenido lugar el acceso al Registro, dentro de ciertas condiciones, de dos asientos incompatibles sobre el mismo inmueble, único supuesto en el que puede hablarse de doble venta en sentido estricto desde el punto de vista registral, y en el que podría estar justificado, según la jurisprudencia, acudir a la realidad extrarregistral para averiguar cuál es el título de adquisición preferente en virtud, entre otros posibles criterios, de la prioridad en el tiempo de adquisición del inmueble en favor de uno u otro contendiente.

Éste no es, sin embargo, el supuesto contemplado en el proceso, en el que las dos adjudicaciones que han tenido acceso al Registro en absoluto son incompatibles, sino que la primera, efectuada en favor del recurrente, fue admitida con carácter subordinado a la eficacia de la anotación preventiva que la precedía y, en consecuencia, debe ceder su preferencia en favor de la adjudicación efectuada en el segundo juicio ejecutivo que trae causa de dicha anotación, anterior a la adjudicación que se hace valer por la parte recurrente y cuya prioridad sobre la misma es indudable. La adjudicación a favor de la recurrente no puede retrotraer sus efectos a la fecha de la anotación preventiva del embargo de que traía causa, puesto que, por imperativo legal, había caducado, como apreció el registrador al rechazar dicha retroacción de la segunda adjudicación por ser preferente ( arts. 131 y 133 II RH ), mientras que la prioridad de la segunda adjudicación debe fijarse en virtud de la anotación preventiva de embargo de la que traía causa, la cual ya estaba vigente cuando la primera adjudicación se produjo y cuando tuvo ingreso en el Registro.

SÉPTIMO. - No puede aceptarse la argumentación de la parte recurrente en cuanto pretende que su posición es inmune a los efectos de la caducidad de la anotación preventiva letra A, alegando que desconocía que ésta se había producido y que, en todo caso, por no ser parte en el proceso ejecutivo, no podía solicitar su prórroga, pues resulta evidente que la cancelación tiene lugar en un plazo predeterminado por la ley ( art. 86 LH ), cuyo dies ad quem o final es susceptible de ser conocido por todos los intervinientes en el proceso de ejecución en virtud del carácter público del Registro y, por otra parte, la Ley Hipotecaria reconoce legitimación para solicitar la prórroga no a las partes en sentido estricto, sino a todos los interesados, entre los cuales no cabe duda de que figura el adjudicatario del bien inmueble en el juicio ejecutivo.

OCTAVO. - La segunda circunstancia que podría dar lugar a la prevalencia de la realidad extrarregistral sobre la situación derivada del Registro sería la decadencia de la protección en favor del tercero que establece el artículo 34 de la Ley Hipotecaria (LH) en el caso de que éste no hubiese actuado de buena fe o constasen en el Registro las causas por las cuales se ve privado de su derecho. Sin embargo, esta Sala, por la vía forzosamente constreñida al examen de los preceptos invocados como infringidos en el motivo formulado, no puede entrar en el análisis de la posible falta de concurrencia de los requisitos establecidos en el referido precepto para otorgar la protección al tercero registral, pues el motivo formulado -a pesar de que la sentencia impugnada en apelación, al manifestar que no se trata de un supuesto de doble inscripción registral de un auto de adjudicación, considera implícitamente que no entra en juego el precepto específico en que el recurrente



funda este motivo (el art. 1473 CC sobre los efectos de la doble venta, en relación con los demás que cita, que se refieren a la eficacia de los títulos no inscritos y a la adquisición del derecho de propiedad) y aplica la protección al tercero registral citando expresamente el artículo 34 LH como razón de su decisión, declarando que no se ha acreditado ni se ha intentado prueba sobre la mala fe de la segunda adjudicataria del inmueble D<sup>a</sup> Regina - no ha invocado como infringido este precepto ni razonado sobre dicha infracción, impidiendo que pueda entrarse en el debate sobre la concurrencia o no de dichas circunstancias, pues otra cosa implicaría un exceso en el ejercicio de las potestades que confiere a esta Sala el recurso de casación y la quiebra de las garantías inherentes al principio de contradicción.

La sentencia impugnada, en suma, rechaza la existencia de una doble venta judicial con acceso al Registro, mediante razonamientos que guardan consonancia con la jurisprudencia aplicable al caso, y considera susceptible de ser otorgada a la recurrida, como adjudicataria cuyo título figuraba inscrito, la protección registral que brinda el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, fundándose en la inexistencia de mala fe, por lo que -resultando imposible a este tribunal el examen de la posible infracción de este precepto por indebida apreciación de las circunstancias cuya concurrencia es exigible para la protección del tercero registral- no puede estimarse producida la vulneración de los preceptos legales que se le imputa.

NOVENO. - La desestimación íntegra del recurso de casación da lugar a la imposición de las costas la parte recurrente y a la pérdida del depósito constituido, de conformidad con lo que ordena el artículo 1715.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, en la redacción aplicable a este precepto por razones temporales.

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

## FALLAMOS

1. No ha lugar al recurso de casación interpuesto por Euroestudios, S. A., contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Donostia-San Sebastián de 18 de marzo de 1999 en recurso de apelación 1455/1998, por la que se confirma la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Donostia-San Sebastián de 18 de marzo de 1999 dictada en juicio de menor cuantía 814/1996, sobre desestimación de demanda sobre declaración de dominio y cancelación de inscripciones y anotaciones registrales a instancia de Euroestudios, S. A. contra D. Ramón (no comparecido), D<sup>a</sup> Nuria, Banco Bilbao Vizcaya, S. A. y D<sup>a</sup> Regina.

2. Se imponen a la parte recurrente las costas de este recurso y la pérdida del depósito constituido.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Juan Antonio Xiol Ríos Román García Varela Ignacio Sierra Gil de la Cuesta PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Juan Antonio Xiol Ríos, 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.