



Roj: **STS 6266/2003 - ECLI:ES:TS:2003:6266**

Id Cendoj: **28079110012003102740**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **14/10/2003**

Nº de Recurso: **4295/1997**

Nº de Resolución: **924/2003**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **ANTONIO ROMERO LORENZO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a catorce de Octubre de dos mil tres.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el presente recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección decimonovena de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número Tres de Móstoles, sobre acción reivindicatoria; cuyo recurso ha sido interpuesto por DON Juan y DOÑA Ángeles, representados por la Procuradora D<sup>a</sup> Emilia Moreno Pingarrón, sustituida ésta por el Procurador de los Tribunales D. Angel Donaire Gómez; siendo parte recurrida DON Miguel Ángel, representado por el Procurador de los Tribunales D. Juan Luis Pérez- Mulet y Suárez.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Móstoles, fueron vistos los autos de juicio ordinario de menor cuantía número 527/94, a instancia de D. Miguel Ángel y D<sup>a</sup> Celestina, representados por el Procurador D. Santiago Chipirras Sánchez, contra D. Juan y D<sup>a</sup> Ángeles, sobre acción reivindicatoria.

1.- Por la representación de la parte actora, se formuló demanda en base a los hechos y fundamentos de derecho que consideró pertinentes, para terminar suplicando en su día se dicte sentencia por la que "... en la que admitiendo la acción reivindicatoria interesada en el cuerpo de este escrito, acuerde el lanzamiento de los demandados del piso y plaza de garaje objeto del presente pleito, dejándolos libres, vacuos y expeditos a favor de mis representados, actores del presente procedimiento, y condenando a los demandados al abono de las costas que se originen en el presente procedimiento".

2.- Admitida la demanda y emplazada la demandada, se personó en autos el Procurador D. Antonio Jiménez Andosilla, en su representación, quien contestó a la demanda, oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró pertinentes, para terminar suplicando en su día se dicte sentencia por la que: "... se desestime íntegramente la demanda deducida de contrario con expresa condena a los mismos al pago de las costas causadas".

3.- Recibido el pleito a prueba, se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente y figura en las respectivas piezas separadas.

4.- La Ilma. Sra. Magistrada-Juez de Primera Instancia, dictó sentencia en fecha once de Julio de mil novecientos noventa y seis, cuyo fallo es el siguiente: "Que estimando parcialmente la demanda formulada por el procurador Sr. Chippirras Sánchez en nombre y representación de D. Miguel Ángel y D<sup>a</sup> Celestina contra D. Juan y D<sup>a</sup> Ángeles, representados por el Procurador Sr. Jiménez Andosilla. Acuerdo el lanzamiento de los demandados del piso sito en Móstoles CALLE000, nro. NUM000 - NUM001 y de la Plaza de garaje nro. NUM002 anexa al mismo, cuya propiedad corresponde a los demandantes; debiendo estos dejarlos libres, vacuos y expeditos en el plazo a señalar en ejecución de sentencia.- No ha lugar a la indemnización de daños y perjuicios interesados por los demandantes.- No se hace expresa condena en costas".



SEGUNDO.- Apelada la sentencia de primera instancia, la Sección Decimonovena de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia en fecha diez de Octubre de mil novecientos noventa y siete, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por D. Juan y Doña Ángeles , que estuvieron representados por la Procuradora Sra. Moreno Pingarrón, al que se opusieron D. Miguel Ángel y Doña Celestina , que comparecieron en la alzada representados por el Procurador Sr. Pérez-Mulet Suárez, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Móstoles (juicio de menor cuantía 527/94) en 11 de julio de 1996, debemos confirmar, como confirmamos, aquella resolución con expresa imposición de las costas causadas en la alzada a sus promotores.- Al notificar esta sentencia a las partes, dése cumplimiento al Art. 248.4º de la Ley Orgánica del Poder Judicial".

TERCERO.- 1.- La Procuradora Dª Emilia Moreno Pingarrón, sustituida por el Procurador Sr. Donaire Gómez, en nombre y representación de D. Juan y Dª Ángeles , interpuso recurso de casación con apoyo en los siguientes motivos: PRIMERO.- Por infracción de Ley y de la doctrina concordante, al amparo del art. 1692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción del art. 1257 del Código Civil y 11 y 13 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946. SEGUNDO.- Por infracción de Ley y de la doctrina concordante, al amparo del artículo 1692.4 de la L.E.C.: Por infracción del art. 24 de la Constitución, y 348, 1445 y 1450 todos del Código Civil. TERCERO.- Por infracción de Ley y de la doctrina concordante, al amparo del artículo 1692.4 artículos 7.1 y 7.2 del Código Civil. CUARTO.- Por infracción de Ley y de la doctrina concordante, al amparo del art. 1694.2 L.E.C.: Por infracción del art. 38 de la Ley Hipotecaria.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado, el Procurador D. Juan Luis Pérez-Mulet y Suárez, en representación de D. Miguel Ángel , presentó escrito de impugnación al mismo.

3.- No teniendo solicitada por todas las partes personadas la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 26 de Septiembre del año en curso, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ANTONIO ROMERO LORENZO

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los cónyuges D. Miguel Ángel y Dª Celestina , titulares registrales de la vivienda NUM001 de la casa nº NUM003 de la CALLE000 de Móstoles y de la plaza de garaje nº NUM002 del mismo edificio, celebraron contrato de compraventa en documento privado el 24 de Marzo de 1984 con el Sr. Adolfo y esposa, fijándose un precio de 3.000.000 de pesetas y pactándose expresamente reserva de dominio a favor de los vendedores, a quienes se facultaba para instar la resolución contractual si los compradores no abonaban los plazos previstos; a su vez, estos últimos se sometían a la prohibición de disponer de los bienes hasta el total cumplimiento de las obligaciones por ellos asumidas.

Al no haber sido atendidas por los compradores algunas de las letras de cambio que había aceptado y tras varios requerimientos notariales de pago que no dieron resultado los vendedores formularon demanda sobre resolución del contrato de compraventa (autos 374/88 del Juzgado de Primera Instancia nº 20 de Madrid) obteniendo sentencia el 18 de Diciembre de 1991 por la que se estimaba dicha pretensión y se condenaba Don. Adolfo y esposa a desalojar el piso y la plaza de garaje objeto del contrato resuelto.

La ejecución de esta sentencia fué suspendida, al haberse personado ante el mencionado Juzgado D. Juan y Dª Ángeles -ahora recurrentes- deduciendo demanda a tramitar en pieza separada en aquel juicio, solicitando la declaración de nulidad de todo lo actuado. Suspendida por ello la ejecución de la sentencia dictada, se reservó a los demandantes el derecho a ejercitar su pretensión en el juicio correspondiente.

En consecuencia, los cónyuges Miguel Ángel - Celestina han formulado ante el Juzgado de Primera Instancia nº Tres de Móstoles, la demanda de que este recurso trae causa contra el matrimonio Juan - Ángeles ejercitando acción reivindicatoria respecto a la vivienda y plaza de garaje antes mencionados, solicitando el lanzamiento de los demandados así como que los mismos sean condenados al abono de los daños y perjuicios irrogados a los actores a partir del 29 de Enero de 1993 por su actitud dolosa al haber planteado demanda incidental de oposición a la ejecución de la sentencia recaída en los autos 374/88 del Juzgado nº Veinte de Madrid.

El Juzgado de Móstoles estimó parcialmente dicha demanda y ordenó el lanzamiento de los demandados del piso y plaza de garaje que ocupaban, sin hacer declaración en cuanto a costas.

Recurrida su sentencia por los demandados, fué confirmada la misma por la Audiencia Provincial, que impuso a los apelantes las costas de la alzada.



El presente recurso se interpone por el Sr. Juan y esposa a través de cuatro motivos todos ellos con fundamento en el apartado 4º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (aunque por evidente error se haya hecho referencia en el último de ellos al apartado 2º de dicho precepto).

SEGUNDO.- En el primer motivo se denuncia la infracción de los artículos 1257 del Código Civil y 11 y 13 de la Ley Hipotecaria, alegando que las obligaciones que nacen de los contratos nunca pueden afectar a terceros que no han sido parte en los mismos y que ni aún en momento posterior han tenido conocimiento de lo en ellos estipulado.

Se señala que la reserva de dominio prevista en la cláusula séptima de la compraventa que habían celebrado los demandantes con Don. Adolfo y esposa el 24 de Marzo de 1984 tiene una simple eficacia inter partes, ya que no ha llegado a acceder al Registro de la Propiedad, ni directamente ni a través de la condición resolutoria prevista en la cláusula tercera del mismo contrato.

El motivo ha de ser rechazado.

De una parte, ha de tenerse en cuenta que los recurrentes, aún cuando solo hubieran puesto a contribución el más elemental de los cuidados que pueden considerarse normales por parte de quienes se disponen a llevar a cabo la adquisición de un bien inmueble, pudieron y debieron haber requerido la exhibición del título que legitimaba a los vendedores para proceder al otorgamiento del contrato, máxime si tales personas no figuraban en el Registro como dueños de la vivienda que pretendían enajenar.

La lectura del documento privado formalizado el 24 de Marzo de 1984 permitía conocer que Don. Adolfo y esposa, y los titulares registrales del inmueble habían pactado -en uso de la libre voluntad de unos y otros- que el dominio de la cosa vendida únicamente se transfería a los compradores en el momento en que hubiesen completado el pago del precio convenido, así como que la falta de abono de alguno de los plazos previstos facultaba a los vendedores para instar la resolución del contrato.

Centrándonos en el alcance y efectos del pacto de reserva de dominio, cuya validez ha sido reconocida por doctrina uniforme de esta Sala (sentencias, entre otras, de 19 de Mayo de 1989, 16 de Julio de 1993 y 7 de Octubre de 1995), ha de recordarse que el mismo viene a constituir una garantía del cobro del precio aplazado, cuyo completo pago actúa a modo de condición suspensiva de la adquisición por el comprador del pleno dominio de la cosa comprada.

Durante el período de pendencia de la expresada condición, si bien el comprador ha adquirido la posesión y el goce de la cosa, carece en absoluto de poder de disposición o facultad transmisiva de la misma, por lo que si antes de haber completado el pago dispone de ella -voluntariamente o forzosamente, en procedimiento de apremio promovido contra él por sus propios acreedores- podrá el vendedor, con base en el pacto de reserva de dominio, ejercitar las acciones procedentes (reivindicatoria o tercería de dominio) para obtener la recuperación del bien de que se trate.

En el caso que nos ocupa, como ya se ha dicho, los vendedores a plazo no solo habían instado y obtenido la resolución judicial del contrato celebrado con Don. Adolfo y esposa, sino que, al tener conocimiento de la transmisión de los bienes a favor de los recurrentes, ejercitan la acción reivindicatoria, que es la que, según se ha expuesto, les corresponde.

En segundo término, si bien es incuestionable que un contrato no puede crear obligaciones para quién ni ha sido parte en el mismo, ni es heredero de alguno de los otorgantes, ello no significa que los terceros nunca puedan verse afectados por un determinado contrato anterior, pues tal cosa sucederá si el mismo ha creado una situación jurídica que por aquellos deba ser respetada.

Así acontece en el caso que nos ocupa, en que quienes aparecen como titulares de determinados bienes y públicamente los usan y disfrutan, los habían adquirido a plazos, con reserva de dominio y prohibición de disponer, como garantías exigidas por el vendedor de su derecho a la percepción de la parte de precio pendiente de abono.

El negocio precedente celebrado entre el Sr. Miguel Ángel y Don. Adolfo forzosamente ha de afectar a la capacidad de disposición de este último, de acuerdo con el principio de derecho "nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet", en virtud del cual, según ha tenido ocasión de reiterar esta Sala, los causahabientes a título particular han de considerarse ligados por los contratos que hubiera celebrado con anterioridad su transmitente que influyan en el contenido del derecho transmitido, reconociéndose jurisprudencialmente el llamado efecto reflejo de los contratos, que viene en ocasiones a mitigar la rigidez del principio de relatividad de los mismos en cuanto a sus límites subjetivos que expresa el artículo 1257 del Código Civil.



Se admite, así, que los derechos y obligaciones que dimanaban de un concreto negocio jurídico puedan -más allá del círculo de sus otorgantes y herederos- trascender a quien, por ser causahabiente a título particular por actos intervivos de uno de los contratantes se haya introducido en la relación jurídica preexistente mediante el nuevo contrato que con aquel ha celebrado ( sentencias, entre otras, de 1 de Abril de 1977, 20 de Febrero y 2 de Noviembre de 1981, 27 de Mayo de 1989 y 26 de Mayo de 1995 y 1 de Junio de 1999).

En consecuencia, el limitado conjunto de facultades que ostentaba Don. Adolfo sobre la vivienda y plaza de garaje objeto del contrato celebrado con el ahora recurrente no autorizaban a aquel a transmitir un dominio del que el mismo carecía, lo que determina la desestimación del motivo analizado.

TERCERO.- En el segundo motivo se denuncia la infracción de los artículos 24 de la Constitución y 248 y 1450 del Código Civil, alegándose que toda vez que no son oponibles frente a terceros el pacto de reserva de dominio o la condición resolutoria no inscritos, se genera indefensión para los recurrentes, al no haberse discutido en el pleito la legitimidad del título en cuya virtud poseen los bienes objeto de la acción reivindicatoria ejercitada por el Sr. Miguel Ángel .

Como ya se ha razonado, si bien los derechos no inscritos en el Registro de la Propiedad no pueden ser opuestos a terceros, la situación cambia cuando quien invoca esta calidad de tercero frente al reivindicante es, en realidad, un causahabiente a título particular de la persona que había comprado a plazo a aquel los bienes objeto de la demanda y le había reconocido una reserva de dominio sobre los mismos, por cuanto los efectos del primer contrato no pueden por menos de vincular a quien entra en una relación jurídica preexistente y no extinguida, en virtud del principio de que nadie puede dar lo que no tiene, al que ya nos hemos referido.

En tal contexto, el contrato celebrado en 1988 por los recurrentes con Don. Adolfo y esposa, en el que los vendedores supuestamente les transmitían más derechos que los que ellos mismos ostentaban, en nada puede perjudicar a los cónyuges Miguel Ángel - Celestina , quienes, por ello, no estaban obligados en modo alguno a instar la declaración de nulidad de dicha compraventa.

El motivo debe, asimismo, ser rechazado.

CUARTO.- En el tercer motivo del recurso se imputa a la sentencia impugnada la infracción del artículo 7 del Código Civil, afirmándose que la mala fé del Sr. Miguel Ángel se había puesto de manifiesto a través de diversos hechos, como: a) La afirmación, en el documento de 1984 de que la vivienda que se vendía Don. Adolfo estaba libre de cargas, siendo así que de la nota simple del Registro obrante en autos se desprende que existía una hipoteca a favor de la Caja Postal y una condición resolutoria a favor de "Proconfort, S.A."- b) En el mencionado documento, los otorgantes se habían comprometido a elevarlo a público antes del 20 de Noviembre de 1994, lo que había sido incumplido, en perjuicio del recurrente que no había tenido conocimiento de la reserva de dominio, por la omisión de la publicidad prevista.- c) Las cartas del actor Don. Adolfo fueron dirigidas al piso vendido. aún cuando sabía que estaba ocupado por el recurrente y que aquel tenía otro domicilio, consiguiendo merced a ello que tanto el destinatario como el recurrente ignorasen la tramitación del primer procedimiento ante el Juzgado nº Veinte de Madrid, lo que constituye maquinación fraudulenta.- d) Mediante carta por conducto notarial, en 21 de Septiembre de 1991 se hizo saber al Sr. Miguel Ángel que los recurrentes ocupaban el inmueble desde el 30 de Septiembre de 1988 en concepto de dueños y que ofrecían abonarle las cantidades que estuvieran pendientes como consecuencia de la anterior compraventa, a lo que aquel no accedió, aduciendo que la relación contractual se hallaba pendiente de resolución judicial.

El motivo no puede ser acogido.

Los hechos que se señalan con las letras a) y b) son totalmente irrelevantes.

El enunciado bajo la letra c) podría, en todo caso, servir como base para un juicio de revisión para el que únicamente se hallaría legitimado Don. Adolfo y no los recurrentes.

Finalmente, la falta de pago por Don. Adolfo de parte del precio que había sido aplazado atribuía determinados derechos al Sr. Miguel Ángel y esposa, a cuya renuncia no podían ser compelidos por el Sr. Juan y cuya insistencia en hacerlos valer por parte de aquellos no puede calificarse de actuación de mala fé, por ser evidentemente legítimo el interés en recuperar un bien que, siete actos más tarde de la compraventa cuya resolución habían instado, presumiblemente habría adquirido un mayor precio que el fijado en aquel contrato.

QUINTO.- En el último motivo se denuncia la infracción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, pues este precepto solo establece una presunción iuris tantum que puede ser desvirtuada mediante prueba en contrario que evidencie la existencia de una realidad extraregistrada distinta que puede prevalecer frente a la que ofrece el Registro.



Se añade que los recurrentes adquirieron la vivienda de litigio en virtud de contrato privado de compraventa, abonando la totalidad de su precio y vienen durante largo tiempo en la posesión del mismo en concepto de dueño, pública, pacífica y de buena fé.

El motivo no puede ser acogido, pues, como ya se ha razonado, el contrato y por ende los derechos adquiridos por los recurrentes estaban afectados y condicionados por los que realmente ostentaban el Sr. Adolfo y esposa sobre los bienes que les vendían, cuyo carácter limitado dimanaba de la reserva de dominio, prohibición de disponer y condición resolutoria que libremente habían convenido a favor del Sr. Miguel Ángel y esposa, como contrapartida y garantía del crédito que por estos se les concedía respecto a la parte de precio cuyo aplazamiento habían solicitado.

Por otra parte, la posesión a título de dueño, pacífica y pública que los recurrentes invocan había dejado de ejercerse de buena fé desde el momento en que tuvieron cumplida noticia de la resolución de la primera compraventa, a través de la sentencia dictada por el Juzgado número Veinte de Madrid, a cuya ejecución se opusieron, fecha, por tanto, en que ni siquiera se había iniciado el plazo del artículo 1957 del Código Civil, en atención a cuanto previene el artículo 1949 de dicho Cuerpo legal respecto a la preccripción contra título inscrito en el Registro de la Propiedad.

SEXTO.- A tenor de lo dispuesto en el artículo 1715.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil deben ser condenados los recurrentes al pago de las costas causadas y a la pérdida del depósito constituido.

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

### FALLAMOS

Se declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto por D. Juan y D<sup>a</sup> Ángeles contra la sentencia dictada el diez de Octubre de mil novecientos noventa y siete por la Sección Decimonovena de la Audiencia Provincial de Madrid, conociendo en grado de apelación de los autos de juicio de menor cuantía número 527/94 procedentes del Juzgado de Primera Instancia número Tres de los de Móstoles.

Se condena a los recurrentes al pago de las costas causadas y a la pérdida del depósito constituido.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente de esta sentencia, con devolución de los autos y rollo de apelación en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos : Clemente Auger Liñán.- Román García Varela.- Antonio Romero Lorenzo. Rubricados. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Antonio Romero Lorenzo, 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.