

Roj: **STS 436/2015** - ECLI: **ES:TS:2015:436**Id Cendoj: **28079110012015100056**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **23/02/2015**Nº de Recurso: **300/2013**Nº de Resolución: **88/2015**Procedimiento: **Casación**Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintitrés de Febrero de dos mil quince.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Valencia como consecuencia de autos de juicio ordinario nº 707/11, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Torrent; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de don Damaso y doña Natividad, representados ante esta Sala por el Procurador de los Tribunales don Fernando Rodríguez-Jurado Saro; siendo parte recurrida **BBVA, SA**, representado por el Procurador de los Tribunales don Esteban Jabardo Margareto.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio ordinario, promovidos a instancia de don Damaso y doñas Natividad contra Banco Bilbao Vizcaya Argentaria.

1.- Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que "... dicte sentencia en la que: a) Se declare el dominio a favor de Don Damaso y Doña Natividad, de las fincas del Registro de la Propiedad de Torrente número 2, números NUM000, NUM001, NUM002, NUM003, NUM004, NUM005, NUM006, NUM007, NUM008 derivadas de la finca registral número NUM009 de Sedaví cuyos datos y descripciones constan en esta demanda así como en los documentos aportados junto con la misma y se condene a la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria a pasar por ello y a abstenerse de perturbar dicha propiedad.- b) Se ordene cancelar en el Registro de la Propiedad de Torrente 2, la anotación preventiva del embargo de la letra J y las posteriores prórrogas de ésta que constan inscritas sobre las citadas fincas de Sedaví números NUM000, NUM001, NUM002, NUM003, NUM004, NUM005, NUM006, NUM007, NUM008, respectivamente, todas ellas derivadas por división horizontal de la finca registral matriz número NUM009 de Sedaví inscritas en el Registro de la Propiedad de Torrente número Dos, cuyas descripciones constan en los documentos adjuntos a la demanda.- c) Se impongan las costas del procedimiento a la parte demandada."

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de BBVA, SA, contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que, "... dicte resolución en que: A) Se tenga por no ejercitada la acción declarativa de dominio, ya que como se ha dicho, dicho dominio no ha sido nunca cuestionado ni perturbado por mi mandante, faltando por tanto el presupuesto para el ejercicio de tal acción.- B) Se desestime la petición de cancelación de la anotación de embargo letra "J" a favor de mi mandante sobre la registral NUM009 de Sedaví, y las posteriores prórrogas de esta que constan anotadas sobre las fincas NUM001, NUM007, NUM003, NUM002, NUM004, NUM005, NUM000, NUM006 y NUM008, del Registro de la Propiedad nº Dos de Torrent.- Todo ello con expresa imposición de costas a los actores."



3.- Convocadas las partes a la audiencia previa, las pruebas propuestas y declaradas pertinentes fueron practicadas en el juicio, quedando los autos conclusos para sentencia.

4.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 30 de enero de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue: "*FALLO: Que Estimando Parcialmente la Demanda formulada por Damaso y Natividad representados por el Procurador Sr. Biforcós Sancho, Ramón frente a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria representado por la Procuradora Sra. Iserte Longares, Ana María, debo Declarar y Declaro la propiedad de los actores sobre los inmuebles descritos en los hechos de la demanda que ha dado lugar a las presentes actuaciones, Absolviendo a la entidad demandada del resto de pedimentos contenidos en la misma y todo ello con expresa imposición de costas a la actor a.*"

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la actora, y sustanciada la alzada, la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Valencia, dictó sentencia con fecha 29 de noviembre de 2012 , cuyo Fallo es como sigue: "*Primero.- Se Desestima el recurso de apelación interpuesto por D. Damaso y D^a. Natividad contra la sentencia dictada el 30 de enero de 2012 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de los de Torrent en juicio ordinario de la LEC 1/2000 n.º. 707/2011.- Segundo.- Se Confirma la citada sentencia.- Tercero.- Se Imponen las costas de esta alzada derivadas de la apelación a la apelante.*"

TERCERO.- El procurador don Ramón Biforcós Sancho, en nombre y representación de **don Damaso y doña Natividad** formuló recurso de casación por interés casacional, fundado en los siguientes motivos: 1) Por infracción de los artículos 1489 , 1490 , 1491 , 1512 , 1518 y 1519 de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil ; 2) Por infracción del artículo 1518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la doctrina jurisprudencial; 3) Por infracción de la doctrina jurisprudencial en cuanto a la importancia de la certificación de cargas; y 4) Por infracción de la doctrina jurisprudencial en cuanto a la prevalencia de la verdad extrarregistral.

CUARTO .- Por esta Sala se dictó auto de fecha 7 de enero de 2014 , por el que se acordó la admisión de dicho recurso, si bien únicamente respecto de los motivos segundo y tercero, rechazándose el primero y el cuarto, así como que se diera traslado del mismo a la parte recurrida, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA, que se opuso a su estimación mediante escrito que presentó en su nombre el procurador don Esteban Jabardo Margareto.

QUINTO. - No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 10 de febrero de 2015.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Antonio Salas Carceller** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Don Damaso y doña Natividad formularon demanda frente a la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA interesando declaración de ser dueños de las fincas registrales números NUM000 , NUM010 , NUM002 , NUM003 , NUM004 , NUM005 , NUM006 , NUM007 y NUM008 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Torrent, derivadas de la finca número NUM009 de Sedaví, y que se ordene la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra "J" extendida a favor de la demandada en cada una de dichas fincas, con sus posteriores prórrogas.

La finca número NUM009 pertenecía por mitades indivisas a don Baltasar y a doña Adela , ésta última madre de los demandantes que adquirieron dicha porción conjuntamente mediante escritura de donación de 5 de mayo de 2000.

La mitad indivisa perteneciente a don Baltasar había sido objeto de varios embargos y como consecuencia del juicio ejecutivo n.º 1318/87 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Valencia a instancia de la Caja de Ahorros y Préstamos de Carlet, dicha mitad indivisa fue objeto de pública subasta adjudicándose a el Banco de Valencia que, con fecha 2 de mayo de 1991, cedió el remate por partes iguales a los hoy demandantes. Como consecuencia, el 17 de enero de 1992 se otorgó escritura pública de venta a favor de los mismos.

Tras la celebración de la subasta no se llevó a cabo la cancelación de la anotación de embargo letra "A" practicada en fecha 24 de diciembre de 1987 por razón del referido juicio ejecutivo, ni de las anotaciones de embargo posteriores. De ahí que las cargas representadas por las anotaciones causadas por embargos posteriores seguían figurando en el Registro de la Propiedad, incluida la correspondiente a la letra "J" a favor de la entidad BBVA, hoy demandada.

Los demandantes intentaron, sin éxito, que el registrador procediera a la cancelación de dichas anotaciones de embargo y acudieron a la vía judicial en solicitud de que expidiera mandamiento de cancelación de las anotaciones de embargo letra "A" y posteriores, a lo que accedió el Juzgado. No obstante el registrador denegó la cancelación aduciendo que "*la anotación de embargo letra A que se pretende cancelar, fue cancelada por*



caducidad con fecha 9 de noviembre de 1993, conforme a los artículos 86 de la LH y 353 de su Reglamento", y respecto de la cancelación de las cargas posteriores afirmó que "no se puede cancelar la anotación de embargo letra A, ni las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las verificadas después de expedida la certificación ya que subastada con fecha 22 de abril de 1991 la mitad indivisa de la finca en base al ejecutivo que motivó dicha anotación letra A, y cancelada por caducidad la citada anotación, no se pueden cancelar las posteriores en base a dicho procedimiento ya que ha perdido su prioridad la anotación base del procedimiento".

Seguido frente a dicha resolución el proceso de impugnación de la calificación previsto en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria, fue desestimada la pretensión de los demandantes. Dichos demandantes han conseguido mediante acuerdo la cancelación del resto de las anotaciones, excepto la "J" extendida a favor de la demandada BBVA.

La demandada se opuso a la demanda y, seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Torrent dictó sentencia por la cual estimó parcialmente la demanda, si bien a los solos efectos de declarar la propiedad de los demandantes sobre las referidas fincas, desestimándola en lo demás e imponiéndoles las costas.

SEGUNDO.- Los demandantes recurrieron en apelación y la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 11ª) dictó sentencia de fecha 29 de noviembre de 2012 por la que desestimó el recurso con imposición de costas a los apelantes.

Sostiene la sentencia recurrida (fundamento de derecho segundo) que «los apelantes parten de una premisa errónea cual es que adquieren en virtud de subasta pública la mitad indivisa de la finca a la que se alude durante la vigencia de la anotación preventiva de la que trae origen que se produce el 24 de diciembre de 1987, cuando la caducidad se produce, por falta de solicitud de su prórroga, cuatro años después, mientras que no es sino con la escritura pública de compraventa de fecha 27 de enero de 1992 cuando se adquiere la propiedad por los actores, y la inscripción de la misma se produce el 9 de febrero siguiente, no obstante datar la subasta del 2 de mayo de 1991, siendo que en ambas fechas se encontraba ya caducada la anotación de embargo letra A que la motiva. Mientras que el embargo favorable a la demandada se produce el 28 de julio de 1988 y obtiene su prórroga el 18 de mayo de 1992, lo que permite mantener la vigencia de aquella».

TERCERO.- Como ya se adelantó, esta Sala dictó auto de fecha 7 de enero de 2014 por el cual acordó admitir únicamente los motivos segundo y tercero del recurso de casación.

Ambos motivos parten de la denuncia de la misma infracción referida a la necesaria aplicación de lo dispuesto por el artículo 1518 de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicable por motivos temporales, en relación con la doctrina de esta Sala sobre el efecto de la certificación de cargas emitida por el registro de la propiedad en el proceso de ejecución en el sentido de quedar determinada en tal fecha la afectación de la finca por tales cargas.

Como pone de manifiesto la parte recurrente, esta Sala resolvió un supuesto muy similar al presente en su sentencia nº 282/2007, de 12 de marzo (Rec. Casación 500/2000). En dicha sentencia se contienen las siguientes afirmaciones:

i) El artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 dispone que cuando los bienes embargados pertenezcan a la clase de inmuebles, antes de procederse a su avalúo, se acordará que se expida mandamiento al registrador de la propiedad para que libre y remita al Juzgado certificación en la que conste la titularidad del dominio y de los demás derechos reales de la finca o derecho gravado, así como las hipotecas, censos y gravámenes a que estén afectos los bienes o que se hallan libres de cargas; por su parte, el artículo 1490 dispone que el registrador de la propiedad comunicará a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas, y que consten en asientos posteriores al del gravamen que se ejecuta, el estado de la ejecución para que puedan intervenir en el avalúo y subasta de los bienes, si les conviniere.

ii) La certificación de derechos y cargas persigue varios objetivos: a) Conocer el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se sigue la ejecución a los efectos de determinar la valoración del bien para la subasta (que se calcula deduciendo su importe del avalúo del bien); b) Proporcionar a los posibles licitadores una información completa sobre las condiciones de adquisición y, en concreto, sobre la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la adquisición; y c) Identificar e individualizar a los titulares de derechos y cargas inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante que se verán extinguidos por la realización del bien, a los efectos de comunicarles la pendencia del proceso de ejecución para que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos. Así puede afirmarse que el contenido de tal certificación tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio y que la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que



cualquier alteración posterior -como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante- no modifica dicha situación.

En este caso las certificaciones de cargas expedidas para el procedimiento de apremio seguido contra las fincas objeto de este litigio a instancia de Caja de Ahorros y Préstamos de Carlet (autos núm. nº 1318/87 del Juzgado de Primera Instancia núm. 10 de Valencia) fueron libradas estando en vigor la anotación de embargo letra "A" extendida a favor de la ejecutante.

Como sostiene esta Sala en la sentencia ya citada, al no constar cargas preferentes en dicha certificación, la adjudicación de tales bienes al propio acreedor o a cualquier tercer licitador, había de hacerse sin carga alguna, pues en el Registro sólo aparecían afectando a dichas fincas las posteriores anotaciones de embargo que debían ser canceladas a continuación. Disponía el artículo 1512 de la Ley de 1881 que, aprobado el remate, «*las cargas y gravámenes anteriores y las preferentes, si los hubiese, al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate*»; lo que «a sensu contrario» implica que no subsisten a tales efectos las cargas posteriores, que habrán de ser canceladas según dispone el artículo 1518; lo que no ha sido tenido en cuenta por la Audiencia en su sentencia y cuya aplicación determina la necesidad de proceder a la cancelación de la anotación preventiva de embargo que favorece a la entidad demandada.

En el mismo sentido sobre la eficacia de la fecha de expedición de la certificación de cargas cabe citar la sentencia de esta Sala núm. 1097/1994, de 5 diciembre .

En definitiva, la aprobación del remate y el dictado de auto de adjudicación conlleva como efecto la cancelación de todas las anotaciones de embargo posteriores que carezcan de preferencia sobre aquél que acompañaba a la ejecución y el recurso ha de ser estimado así como íntegramente la demanda.

CUARTO.- En cuanto a costas, se imponen a la demandada las causadas en primera instancia, sin especial pronunciamiento sobre las de la apelación y las del presente recurso (artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Procede devolver a la parte recurrente el depósito constituido (Disposición Adicional 15ª.9 de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

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

FALLAMOS

Que **DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS:**

1) Haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de **don Damaso y doña Natividad** , contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 11ª) en Rollo de Apelación nº 324/2012 , dimanante de autos de juicio ordinario nº 707/2011 del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Torrent, seguidos a instancia de los hoy recurrentes contra **Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA** .

2) Casamos dicha sentencia, la cual queda sin efecto.

3) Estimamos íntegramente la demanda interpuesta por los hoy recurrentes contra BBVA y declaramos:

a) Que los demandantes son dueños de las fincas registrales número NUM000 , NUM010 , NUM002 , NUM003 , NUM004 , NUM005 , NUM006 , NUM007 y NUM008 del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrent, derivadas de la finca número NUM009 de Sedaví.

b) Que procede la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra "J" extendida a favor de la demandada en cada una de dichas fincas, con sus posteriores prórrogas.

4) Condenamos a la demandada al pago de las costas causadas en primera instancia, sin especial pronunciamiento sobre las de la apelación y las del presente recurso.

5) Devuélvase a la parte recurrente el 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 .- Jose Antonio Seijas Quintana.- Antonio Salas Carceller.- Francisco Javier Arroyo Fiestas.- Eduardo Baena Ruiz.- Xavier O'Callaghan Muñoz.- Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Antonio Salas Carceller** , 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.