



Tribunal Supremo (Sala de lo Civil).
Sentencia núm. 1205/2000 de 22 diciembre

[RJ2000\10136](#)

PROPIEDAD: Adquisición: requisitos: necesidad de título y «traditio»; tradición: clases: tradición instrumental: existencia: otorgamiento de escritura pública: equivale a la entrega si de ella no resulta lo contrario: la retención posesoria por el primitivo poseedor no anula el efecto traditorio.

TERCERO HIPOTECARIO: requisitos: buena fe: concepto: aspecto negativo y positivo; existencia; efectos: adquisición «a non domino»: no afecta al tercero hipotecario la indebida cancelación de la inscripción del dominio de quien adquirió la finca con anterioridad.

COMPRAVENTA CIVIL: doble venta: requisitos; inexistencia: compraventas celebradas con vendedores distintos.

RECURSO DE CASACION: infracción de las normas del ordenamiento jurídico o de la jurisprudencia: desestimación.

Jurisdicción: Civil

Recurso de Casación núm. 3619/1995

Ponente: Excmo Sr. pedro gonzález poveda

Los antecedentes de hecho cuyo conocimiento es necesario para el estudio de la Sentencia se relacionan en su fundamento de derecho primero. La demandada interpone recurso de casación contra la Sentencia dictada con fecha 12-6-1995, por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de San Sebastián. El TS declara no haber lugar al recurso.

En la Villa de Madrid, a veintidós de diciembre de dos mil. Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el presente recurso de casación contra la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de San Sebastián; como consecuencia de autos de juicio declarativo ordinario de Menor Cuantía; seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Número Tres de Tolosa, sobre tercería de dominio; cuyo recurso ha sido interpuesto por la compañía mercantil «Coven, SA», representada por el Procurador de los Tribunales don José Manuel D. A.; siendo parte recurrida don Manuel L. G. y doña María Dolores Z. M., representados por el Procurador de los Tribunales don Juan Carlos E. F.-N.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO

1.-El Procurador de los Tribunales don Pablo J. G., en nombre y representación de don Manuel L. G. y doña María Z. M., formuló demanda de menor cuantía, ante el Juzgado de Primera Instancia Número Tres de Tolosa, contra Coven, SA, la Tesorería de la Seguridad Social, don Ramón M. A., doña Lourdes U. O., don José Antonio M. A. y doña M^a Carmen C. A., sobre tercería de dominio; en la cual tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictara sentencia por la que, con estimación de la demanda, se declare que el dominio de la finca que se identifica como casa denominada Aitana, sita en el Barrio de Anziurga de Berástegi, es de propiedad y dominio sin ninguna restricción, de don Manuel L. G. y doña María Dolores Z. M. Que se requiera a la demandada Coven, SA, para que, en el plazo legal, o en el que establezca el Juzgado, haga entrega de la posesión de la finca objeto de este litigio y que se ha identificado en el apartado anterior, a sus legítimos propietarios, don Manuel L. G. y doña M^a Dolores Z. M., dejándola libre y expedita, bajo apercibimiento de que, caso de incumplimiento, se procederá a su lanzamiento, con condena al pago de las costas que se devenguen de la presente litis.

2.–Admitida a trámite la demanda y emplazados los demandados, se personó en autos el Procurador don José Ignacio O. G., en nombre y representación de Coven, SA, quien contestó a la demanda formulada de contrario, y tras invocar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se tenga por contestada la demanda, en tiempo y forma, teniendo por formulada **reconvención** implícita y en su día se declare: La validez de la Escritura de Tolosa y ante el Notario correspondiente, el día once de enero de mil novecientos noventa, así como la inscripción practicada de la misma, ordenando la cancelación de las inscripciones contradictorias que pudieran existir, y entre otras, las que ocasionaron las Escrituras Públicas de adjudicación y compraventa otorgadas el 18 julio 1990 y el 27-11-1990. Subsidiariamente se declare la nulidad de tales Escrituras Públicas, y subsidiariamente, y sólo para el supuesto de que tales peticiones sean desestimadas, se declare la nulidad del procedimiento de apremio seguido por la Tesorería de la Seguridad Social. Y las de las actuaciones inmediatamente anteriores a la anotación de embargo trabado o en su defecto al de la práctica de las notificaciones a doña Beatriz J. A., o en su defecto, antes de haberse producido la primera notificación defectuosa o en su defecto al del otorgamiento de la Escritura Pública de adjudicación en procedimiento de apremio de la Seguridad Social de 18 julio de 1990.

3.–Por la Tesorería de la Seguridad Social comparece la procuradora señora Ch. contestando a la demanda formulada de adverso excepcionando, de manera previa y alegación única, la falta de legitimación pasiva de la Tesorería de la Seguridad Social en base al contenido de las consideraciones que realiza respecto de la cualidad de parte en un procedimiento, y con base en el art. 687 de la LECiv. Interesa una sentencia absoluta por lo que a su representada respecta, con condena en las costas a los actores, con independencia o no de la estimación de su pretensión.

4.–Dado traslado de la reconvención a las partes reconvenidas, éstas la contestaron en tiempo y forma según consta en autos.

5.–Los codemandados don Ramón Angel M. A., doña Lourdes U. O., don José Antonio M. A. y doña M^a Carmen C. A., fueron declarados en rebeldía.

6.–Practicadas las pruebas declaradas pertinentes y unidas a los autos, la Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia Número Tres de Tolosa, dictó sentencia en fecha 10 de enero de 1994, cuyo **fallo** es como sigue: «Que, con estimación de la excepción de falta de legitimación pasiva formulada por doña Carmen Ch. R., en nombre de la Tesorería de la Seguridad Social y respecto de este ente, así como de la formulada en cuanto a la improcedencia de la reconvención de demandado respecto de otro codemandado, debo absolver y absuelvo a la Tesorería de cuantos pedimentos se han contenido en su contra tanto por don Pablo J. G., en nombre de don Manuel L. G. y doña María Z. M. como por don José Ignacio O. en nombre de Coven, SA, condenando a los demandantes al pago de las costas causadas por la Tesorería de la Seguridad Social. Asimismo, con estimación de la demanda interpuesta por don Pablo J. G., en nombre de don Manuel L. G. y doña María Z. M. contra Coven, SA, don Ramón Angel M. A., doña M^a Lourdes U. O., don José Antonio M. A., doña Carmen C. A., debo declarar y declaro que el dominio de la finca que se identifica como casa o Casita denominada Aitana, situada en el Barrio Auzierga de Berástegui, solamente de planta baja, que tiene una superficie solar construida de sesenta metros cuadrados y está rodeada de terreno propio, y que linda al Norte: parcela que se adjudicó a don Carlos Manuel D.; Sur, Este y Oeste, caminos públicos y tiene una superficie de dos mil ochocientos cincuenta y seis metros cuadrados corresponde, sin ninguna restricción en tal propiedad a don Manuel L. G. y doña María Dolores Z. M., debiendo dejar Coven, SA, actual ocupante y sin título que justifique tal ocupación, tal finca a la libre y entera disposición de los propietarios señores L. G. y Z. M. en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la presente, con condena a Coven, SA de las costas causadas, a excepción de las referidas en el párrafo anterior. Todo ello con la absolución de don Ramón M., Lourdes U., José Antonio M. y M^a Carmen C.».

SEGUNDO

Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de San Sebastián, dictó sentencia en fecha 12 de junio de 1995, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: « **Fallamos:** Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador señor G. en nombre y representación de Coven, SA contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Tolosa, debemos confirmar y confirmamos dicha resolución, y procede imponer al recurrente las costas de esta instancia».

TERCERO

1.–El Procurador de los Tribunales don José Manuel D. A., en nombre y representación de Coven, SA interpuso recurso de casación contra la sentencia pronunciada por la Sección Tercera de la Audiencia

Provincial de San Sebastián con apoyo en los siguientes motivos: « **Primero** .—Amparado en el núm. 4º del art. 1692 de la LECiv, fundado en la infracción del art. 34 de la [Ley Hipotecaria \(RCL 1946. 886 y NDL 18732\)](#) , en relación con los arts. 438, 609 y 1462.2 Código Civil, y doctrina jurisprudencial que lo interpreta. **Segundo** .—Amparado en el número 4º del art. 1692 de la LECiv, fundado en la infracción del artículo 1261 del Código Civil. **Tercero** .—Amparado en el número 4º del art. 1692 de la LECiv, fundado en la infracción del artículo 1473 del Código Civil. **Cuarto** .—Amparado en el número 4º del art. 1692 de la LECiv, fundado en la infracción de los artículos 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria en relación con art. 434 [Reglamento Hipotecario \(RCL 1947. 476. 642 y NDL 18733\)](#) . **Quinto** .—Amparado en el núm. 4 del art. 1692 de la LECiv, por infracción de los artículos 609, 438, 1462.2 del Código Civil en relación con 1514 LECiv y 44 LH doctrina jurisprudencial que lo interpreta».

2.—Admitido el recurso de casación por auto de fecha 14 de octubre de 1996, se entregó copia del escrito a la representación del recurrido, conforme a lo dispuesto en el artículo 1710.2 de la LECiv, para que en el plazo de 20 días pudiera impugnarlo.

3.—El Procurador de los Tribunales don Juan Carlos E. F.-N., de don Manuel L. G. y doña María Dolores Z. M., presentó escrito impugnando el recurso de casación interpuesto de contrario.

4.—Al no haberse solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 14 de diciembre del año en curso, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Pedro González Poveda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero

PRIMERO

En el suplico de la demanda formulada por don Manuel L. G. y doña María Z. M. se solicita que se declare que la finca litigiosa es de propiedad y dominio sin ninguna restricción de los actores y se requiera a la demandada Coven, SA para que en el plazo legal, o en el que establezca el Juzgado, haga entrega de la posesión de la finca a los actores dejándola libre y expedita, bajo apercibimiento, en caso de incumplimiento, de que se procederá a su lanzamiento. La demandada Coven, SA se opuso a la demanda y formuló reconvencción solicitando sentencia por la que se declare válida y eficaz la escritura de adjudicación otorgada por el Juez de Primera Instancia de Tolosa a favor de Coven, SA el día 11 de enero de 1990 ante el Notario don Alfonso R. A. núm. 63 de protocolo, así como la inscripción practicada en el Registro de la Propiedad de Tolosa al tomo 1380, libro 42, folio 95, finca ..., inscripción 4ª ordenando la cancelación de las inscripciones contradictorias que pudieran existir y, entre otras, las que ocasionaron las escrituras públicas de adjudicación y compraventa otorgadas el día 18 de julio de 1990 y 27 de noviembre de 1990 ante el Notario don Felipe P. A. núm. 988 y 1472 respectivamente de su protocolo, inscripciones 6ª y 7ª. Subsidiariamente se declare la nulidad de las escrituras públicas de adjudicación y compraventa otorgadas el día 18 de julio de 1990 y 27 de noviembre de 1990 ante el Notario don Felipe P. A. núm. 988 y 1472 respectivamente de su protocolo. Subsidiariamente de lo anterior, y únicamente para el supuesto de que ambas peticiones principal y subsidiarias citadas hubieran sido desestimadas, se declare la nulidad de actuaciones del procedimiento de apremio núm. 20/04 promovido por la Tesorería General de la Seguridad Social Delegación Ejecutiva de Tolosa núm. 4, al momento inmediatamente anterior a la anotación de embargo trabado o en su defecto al de la práctica de las notificaciones a doña Beatriz J. A. o en su defecto antes de haberse producido la primera notificación defectuosa o en su defecto al del otorgamiento de la escritura pública de adjudicación en procedimiento de apremio de la Seguridad Social de 18 de julio de 1990, ante el Notario don Felipe P.

Estimada la demanda en ambas instancias y desestimada la reconvencción, se ha interpuesto el presente recurso de casación por Coven, SA fundado en cinco motivos acogidos todos ellos al ordinal 4º del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Son antecedentes a tener en cuenta para la resolución de este recurso y sobre los cuales no existe discrepancia entre las partes los siguientes: 1) Seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia de Tolosa autos de juicio ejecutivo número 16 de 1984, a instancia de Coven, SA contra don Juan Antonio D. A. se decretó el embargo de la finca litigiosa, causando anotación preventiva a favor de Coven, SA, anotación letra E. 2) Se expidió certificación de cargas el día 18 de enero de 1985, para su incorporación a dichos autos, dictándose en 28 de noviembre de 1985 auto de adjudicación de la finca embargada a favor de Coven, SA. 3) La anotación de embargo letra E, a favor de Coven, SA fue cancelada por caducidad el día 26 de septiembre de 1989. 4) El mismo día 26 de septiembre de 1989 se procedió a la anotación preventiva del embargo de la repetida finca acordado en expediente de apremio promovido por la Tesorería General de la Seguridad Social contra don Juan Antonio D. A., causando la anotación letra L;

en esta misma fecha se expidió certificación de cargas en virtud del mismo mandamiento que motiva la anotación letra L. 5) El día 11 de enero de 1990 se otorgó escritura pública de adjudicación por el Juzgado de Primera Instancia de Tolosa a favor de Coven, SA, autorizada por el Notario don Alfonso R. A., que fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Tolosa con fecha 1 de marzo de 1990, causando la inscripción 4ª. 6) En el expediente de apremio seguido por la Tesorería General de la Seguridad Social contra don Juan Antonio D. A. se otorgó escritura pública de adjudicación a favor de don Ramón Angel y don José Antonio A., el día 18 de julio de 1990, autorizada por el Notario don Felipe P. A.; fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Tolosa con fecha 10 de septiembre de 1990, causando la inscripción 6ª. 7) Por escritura pública de 27 de noviembre de 1990, otorgado ante el Notario don Felipe P. A., don Ramón Angel y don José Antonio M. A. vendieron a don Manuel L. G. y a su esposa doña María Dolores Z. M. la finca litigiosa, inscribiéndose esta escritura en el Registro de la Propiedad de Tolosa el día 14 de diciembre de 1990, causando la inscripción 7ª. 8) En 10 de septiembre de 1990 fue cancelada la inscripción 4ª al ser la única posterior a la anotación preventiva letra L citada y a su nota de expedición de cargas y habiendo sido causada por un acto dispositivo posterior a las fechas de dicha anotación letra L y nota marginal, practicándose la cancelación por tener el anotante la preferencia del art. 44 de la [Ley Hipotecaria \(RCL 1946. 886 y NDL 18732\)](#), en relación con el art. 1923.4º del Código Civil; esta cancelación consta en la inscripción 5ª.

Segundo

SEGUNDO

El motivo primero del recurso alega infracción del art. 34 de la Ley Hipotecaria, en relación con los arts. 438, 609 y 1462.2 del Código Civil y de la doctrina jurisprudencial; se alega que en la transmisión de los señores M. a los actores no hubo tradición ni ocupación porque no la tenían los vendedores por lo que falta la buena fe y no es aplicable el art. 34 de la Ley Hipotecaria y se afirma que la falta de tradición es reconocida de forma expresa por los actores-recorridos quienes manifiestan en el hecho segundo que «...los anteriores propietarios don Ramón y don José Antonio M. A., les habían informado que el citado inmueble se encontraba cerrado y sin entregar las llaves por don José Antonio D. y doña Beatriz J. A. ...».

Dice la [sentencia de 29 de mayo de 1997 \(RJ 1997. 4327\)](#) que «es criterio aceptado por la moderna doctrina y la más reciente jurisprudencia ([sentencias de 8 de mayo de 1982 \[RJ 1982. 2559\]](#) , [8 de julio de 1983 \[RJ 1983. 4122\]](#) , [17 de diciembre de 1984 \[RJ 1984. 6286\]](#) y [7 de febrero de 1985 \[RJ 1985. 538\]](#)) el de que **la tradición instrumental** tiene lugar aunque el vendedor no tenga la posesión material o de hecho de la finca vendida, por entender que, en tales casos, el efecto traslativo sólo puede quedar desvirtuado por lo que resulte o se deduzca de la misma escritura, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1462.2 del Código Civil»; **en igual sentido dice la [sentencia de 9 de octubre de 1997 \(RJ 1997. 7065\)](#) que «para la adquisición del dominio y demás derechos reales el Código Civil** , a diferencia de otros ordenamientos jurídicos extranjeros, inspirado en el sistema romano, **estima indispensable la concurrencia del título y el modo (arts. 609 y 1095)** ; no bastan las declaraciones de voluntad generadoras del contrato, sino que es preciso, además, la tradición o entrega de la cosa, **si bien admite éstas en formas espiritualizadas, como es la prevista en el párrafo segundo del art. 1462** , al disponer que el otorgamiento de la escritura pública equivale a la entrega de la cosa objeto del contrato. En el caso de autos, de la escritura pública otorgada el 28 de abril de 1989 no se deduce lo contrario respecto de la compradora, acreedora de la entrega de la cosa objeto del contrato de compraventa, negocio jurídico de disposición que además fue inscrito en el Registro de la Propiedad, lo que refuerza la concurrencia de la “traditio” en su proyección de “ficta”, según declara la sentencia de esta Sala y las que en ella se citan». **Por su parte la [sentencia 8 mayo 1982 \(RJ 1982. 2559\)](#) afirma** que «la [sentencia de 16 de febrero de 1970 \(RJ 1970. 846\)](#) especificaba que la tradición instrumental o “ficta” posee la misma eficacia que la ocupación material, con lo cual se quiere decir que no es suficiente, como se pretende en el motivo, alegar que existe otro poseedor cuando es este poseedor el que se opone como tal con olvido del conflicto real aquí planteado o de su condición de pretendido titular dominical en pugna con el otro título, fundado en que adquirió las fincas con precedencia, pero con una titulación que, pese a su inscripción registral, está también puesta en duda y discusión en la contienda, precisamente porque su adquisición y tradición real ha sido objetada», **y la [sentencia 8 de julio de 1983 \(RJ 1983. 4122\)](#) dice que** «la tradición es no sólo posible en la forma real y directa, sino también **en la forma “ficta”** que en la de tipo “instrumental” permite precisamente el párrafo 2º del citado art. 1462, a cuyo tenor sobradamente conocido, “cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujese claramente lo contrario”. Lo que evidencia que hasta el otorgamiento de la escritura, que medió en el supuesto examinado y la presunción que el precepto establece, **no tiene el carácter de todas las presunciones “iuris tantum” sino que según precisó la jurisprudencia de este Tribunal Supremo** –especialmente en las [sentencias de 22 de marzo de 1952 \(RJ 1952. 506\)](#) y [28 de junio de 1961 \(RJ 1961. 3017\)](#) – **sólo puede rebatirse demostrando que de la propia escritura resulte o se deduzca claramente lo**

contrario ; siendo consiguientemente irrelevante lo que digan unos testigos o se manifieste al absolver posiciones por la viuda del comprador respecto a si hubo o no entrega».

El hecho, por tanto, de que el propietario embargado no hubiese hecho entrega de las llaves del inmueble no permite afirmar, como se pretende en el motivo, que los adjudicatarios en la subasta de dicho bien y posteriormente los adquirentes por compra, los actores-recorridos, no hubiesen adquirido el dominio de la finca al concurrir el título y la tradición instrumental, al no constar ni deducirse de la escritura pública de compraventa; **la retención de la posesión material por el primitivo poseedor no anula el efecto traditorio de la escritura pública** ya que frente a él los adquirentes estaban facultados para exigir la acción de cumplimiento de la obligación de entrega nacida del contrato o de reclamación de la posesión por su condición de precarista.

Se alega igualmente en el motivo la falta de buena fe en los actores porque, se dice, se ha acreditado en los autos que la posesión del inmueble fue entregada por el Juzgado a Coven, SA el 17 de noviembre de 1990, conociendo los compradores que los vendedores no eran poseedores de la finca.

El **concepto de buena fe** en materia de propiedad y derechos reales y por ende, para la aplicación de la protección de la fe pública registral que reconoce el art. 34 de la Ley Hipotecaria al titular inscrito, ha sido precisado por reiterada doctrina jurisprudencial en el sentido de que este requisito **consiste, en su aspecto positivo** , en la creencia, por parte de quien pretende ampararse en la protección registral, de que la persona de quien adquirió la finca de que se trate era dueño de ella y podía transmitirle su dominio, **y, en su sentido negativo** , en la ignorancia y desconocimiento de inexactitudes o de vicios invalidatorios que puedan afectar a la titularidad del enajenante, por lo que carecen de tal cualidad quienes tienen noticia perfecta de la situación extratabular o de las posibles causas capaces de enervar el título de su transferente (por todas, [sentencia de 19 de julio de 1989 \[RJ 1989, 5728 \]](#)).

Declarada por el Tribunal de instancia la buena fe en los adquirentes ahora recorridos, es doctrina reiterada de esta Sala que **la buena fe es cuestión de hecho** de incumbencia de los juzgadores de instancia, cuya apreciación probatoria procede ser mantenida en casación siempre que no sea desvirtuada por el cauce procesal adecuado ([sentencia de 12 de marzo de 1993 \[RJ 1993, 1793 \]](#)); en el presente caso no sólo no se ha impugnado esa declaración fáctica por el cauce del error de derecho en la valoración de la prueba, sino que esta Sala comparte la declaración al respecto de las instancias ya que los compradores recorridos fundaron su creencia en la facultad transmisoria de los vendedores en la exactitud del contenido del Registro así como los vendedores que además tuvieron a su disposición la certificación de cargas incorporada al expediente administrativo de apremio de la que no resultaba ninguna limitación de las facultades dispositivas del apremiado en favor de Coven, SA; en contra de lo que se afirma en el motivo, no existe prueba alguna en los autos que evidencie que los demandantes conocían la entrega material de la finca a Coven, SA realizada por el Juzgado, prueba que incumbía a la recurrente al alegar mala fe en los compradores.

Por todo lo expuesto procede desestimar este primer motivo.

Tercero

TERCERO

El motivo segundo se funda en la infracción del art. 1261 del Código Civil. El motivo ha de ser desestimado por ser doctrina reiterada de esta Sala la de que los preceptos de carácter genérico no son aptos para fundar un recurso de casación por el cauce procesal aquí elegido; dice la [sentencia de 23 de octubre de 1989 \(RJ 1989, 6952 \)](#) , citada por la de [5 de abril de 1993 \(RJ 1993, 2790 \)](#) , que «la alegación como infringido de un precepto de carácter genérico como es el art. 1261 del Código Civil, enumerador de los requisitos que han de concurrir para la existencia del contrato sin la invocación precisa y concreta de los artículos de las siguientes secciones que lo desarrollan sustituida en el motivo por la alegación de “los demás que lo desarrollan” sería causa suficiente para la desestimación del motivo», doctrina que provoca la anunciada desestimación del motivo.

Cuarto

CUARTO

En el motivo tercero se alga infracción del art. 1473 del Código Civil. Son **presupuestos para la aplicación del art. 1473** invocado la existencia de un vendedor único, supuesto que está implícito en el citado precepto; una pluralidad de compradores y que se trate de contratos de compraventa separados, válidos y no consumados; el primero de los requisitos o presupuestos enunciados falla en el presente caso pues si la recurrente Coven, SA celebró la compraventa con don José Antonio D. A., los actores celebraron contrato de compraventa con don Ramón Angel y don José Antonio M. A.; no se da esa identidad en la persona de los vendedores que requiere la aplicación del art. 1473 del Código Civil,

pues como dice la [sentencia de 8 de mayo de 1982 \(RJ 1982, 2559\)](#) «ya la [sentencia de esta Sala de 1 de junio de 1948 \(RJ 1948, 954\)](#) declaró que el art. 1473 requiere un solo vendedor que tenga facultad de disponer de la cosa y diferentes compradores, pero no se refiere al supuesto de dos ventas, realizada la primera por quien podía hacerlo por disponer de la finca que se hallaba en su patrimonio, y la segunda por otras personas que no podían disponer de la cosa por no haber llegado a entrar en el suyo»; en consecuencia procede desestimar el motivo.

Quinto

QUINTO

El motivo cuarto alega infracción de los arts. 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria en relación con el art. 434 del [Reglamento Hipotecario \(RCL 1947, 476, 642 y NDL 18733\)](#). En el motivo se ataca la cancelación por el Registrador de la Propiedad de la inscripción 4ª de la finca litigiosa a su favor; se dice que inscrita la adjudicación de la finca a favor de Coven, SA no podía inscribirse otra transmisión a favor de don Ramón y don José A. M. por ser incompatible; para que hubiera podido inscribirse tenía que haberse hecho constar en la inscripción a favor de Coven, SA la correspondiente limitación a condición de la inscripción; en el motivo quinto se alega infracción de los arts. 609, 438 y 1462.2 del Código Civil en relación con el art. 1514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 44 de la Ley Hipotecaria y doctrina jurisprudencial que lo interpreta. Se alega que el auto de adjudicación de la finca objeto de litigio de 28 de noviembre de 1985 es válida para adquirir la propiedad siendo válida la escritura pública consecuencia de aquélla para la inscripción registral de la adjudicación, sin que le afecte la notación de embargo posterior.

Cualquiera que sea la respuesta casacional que hubiera de darse a estos motivos, la misma carece de trascendencia a los efectos de anular la sentencia aquí recurrida por razón de que los compradores demandantes, don Manuel L. G. y doña María Z. M., son terceros hipotecarios de buena fe, por haber adquirido a título oneroso de quien en el Registro aparecía con facultades para transmitir el dominio e inscribieron su título, respecto de los cuales entra en juego, a su favor, la fe pública registral, al contratar confiados en el contenido del Registro en el momento de su adquisición, sin que les afecte la posible inexactitud de su contenido, cualquiera que sea la causa de la misma, es decir, ya sea porque no han accedido al mismo determinados actos o contratos, ya sea porque, correcta o incorrectamente, han sido erradicados del contenido registral determinados negocios jurídicos a través de la cancelación de las inscripciones que causaron, quedando así configurado el contenido registral que fue tenido en cuenta por los compradores, quienes no pueden sufrir las consecuencias de un actuar negligente ya sea de los particulares que no accedieron oportunamente al Registro, ya del encargado del Registro. Nos encontramos en el caso con una adquisición «a non domino», manifestación característica de la protección de la fe pública registral en favor del tercero hipotecario cualquiera que fueran los vicios de que pudiera adolecer el título de su transmitente, a virtud de esa pretendida incorrecta cancelación de la inscripción de dominio a favor de la recurrente, Coven, SA. Aun en el supuesto de estimación de estos motivos cuarto y quinto, debería ser mantenida la sentencia «a quo».

Sexto

SEXTO

La desestimación de los motivos del recurso determina la de éste en su integridad con las preceptivas consecuencias que respecto a costas y destino del depósito constituido establece el art. 1715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por Coven, SA contra la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de San Sebastián de fecha doce de junio de mil novecientos noventa y cinco. Condenamos a la parte recurrente al pago de las costas de este recurso y a la pérdida del depósito constituido al que se dará el destino legal.

Y líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y Rollo de Sala 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.—Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.—Pedro González Poveda.—Francisco Marín Castán.—Firmados y rubricados.

PUBLICACION. —Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Excmo. Sr. D. Pedro González Poveda, 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.