



## Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección Pleno). Sentencia de 5 marzo 2007

[RJ2007\723](#)

**COMPRAVENTA CIVIL:** VENTA DE COSA AJENA: consideración jurisprudencial de la venta de cosa ajena y de la doble venta; enajenación forzosa en procedimiento de apremio de bien inmueble embargado al titular registral cuando no era ya propietario del mismo por haberlo transmitido a otro sin constancia registral de esta transmisión: inscripción registral de la segunda enajenación: validez de la transmisión y protección del segundo adquirente que inscribió su derecho en el Registro de la Propiedad.

**TERCERO HIPOTECARIO:** adquisiciones a non domino inscritas en el Registro de la Propiedad: particular consideración de las producidas en procedimientos de apremio sobre bienes embargados después de haberlos enajenado ya su titular registral: evolución jurisprudencial acerca de la protección registral del adquirente a título oneroso y de buena fe; fijación de doctrina por el TS: el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente no impide la adquisición de aquélla en procedimiento de apremio si no consta en el Registro esa otra transmisión, aunque el adquirente no inscrito ya hubiera entrado en posesión material de la finca.

**RECURSO DE CASACION:** RESOLUCIONES RECURRIBLES: por razón de la cuantía litigiosa: procedencia: sentencia dictada en juicio declarativo en que se pretende la eficacia traslativa de dación en pago por valor de 38.327.000 ptas: prevalencia sobre la cuantía de la posterior enajenación por vía de apremio del mismo bien en 4.000.000 de ptas: imposibilidad de tamaña depreciación en tres años: LEGITIMACION PARA RECURRIR: existencia: parte demandada perjudicada por la sentencia de segunda instancia que no consintió otra resolución sobre igual objeto y en el mismo proceso. DOCTRINA JURISPRUDENCIAL DEL TS.

**Jurisdicción:** Civil

Recurso de Casación

**Ponente:** Excmo Sr. francisco marín castán

Los antecedentes necesarios para el estudio de la Sentencia se relacionan en sus fundamentos de derecho primero y tercero. El TS declara haber lugar al recurso interpuesto, casa y anula la Sentencia dictada el 12-07-1999 por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Valladolid y confirma la pronunciada en primera instancia.

En la Villa de Madrid, a cinco de marzo de dos mil siete.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, ha visto el presente recurso de casación interpuesto por el Abogado del Estado, en representación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, contra la sentencia dictada con fecha 12 de julio de 1999 por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Valladolid en el recurso de apelación núm. 153/99 dimanante de los autos de juicio declarativo de menor cuantía núm. 617/97-B del Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Valladolid, sobre nulidad de contrato de compraventa. Han sido partes recurridas las entidades Banco Español de Crédito, SA, representada por el Procurador D. Carlos Ibáñez de la Cadiniere, y Breda Empresa Constructora, SL, como continuadora de Indeco Construcciones, SA, representada por la Procuradora D<sup>a</sup> Esperanza Azpeitia Calvín.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO

Con fecha 28 de octubre de 1997 se presentó demanda interpuesta por la entidad Banco Español de Crédito, SA contra D. Esteban, la mercantil Indeco Construcciones, SA y la Agencia Estatal de la

Administración Tributaria, Delegación de Valladolid, solicitando se dictara sentencia por la que: «1.– Se declare la nulidad del contrato de compraventa celebrado por D. Esteban, representado por la Agencia Tributaria el 17 de febrero de 1997, a Indeco Construcciones, SA, cuando la parcela litigiosa era propiedad de la parte actora, desde 1994;

2º.– Se declare que la finca litigiosa es propiedad de mi representada desde el 12 de abril de 1994;

3º.– Se ordene la cancelación, en el Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid, de la inscripción o inscripciones y demás asientos producidos por el mencionado contrato nulo; y

4º.– Que se imponga a la parte demandada el pago de todas las costas procesales».

## SEGUNDO

Turnada la demanda al Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Valladolid, dando lugar a los autos núm. 617/97 de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, y emplazados los demandados, éstos comparecieron y contestaron a la demanda: D. Esteban alegando su falta de legitimación, proponiendo la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario por no haberse dirigido la demanda contra la compañía Polígono Industrial La Mora, SA y solicitando la estimación de aquella primera excepción o, subsidiariamente, de la segunda, con imposición a la actora de las costas causadas; la mercantil Indeco Construcciones, SA proponiendo la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario por no haberse dirigido la demanda contra Polígono Industrial La Mora, SA sino contra su administrador único D. Esteban, oponiéndose a continuación en el fondo y solicitando la íntegra desestimación de la demanda con condena en costas de la actora; y la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, proponiendo la excepción de falta de reclamación previa en vía administrativa, oponiéndose a continuación en el fondo y solicitando se acogiera dicha excepción o, de entrarse a conocer del fondo del asunto, se apreciara la legalidad de la venta litigiosa y se desestimaran las demás peticiones de la actora con imposición a ésta de las costas.

## TERCERO

Mediante escrito de fecha 13 de febrero de 1998 la representación procesal de Banco Español de Crédito, SA solicitó la acumulación de las actuaciones núm. 76/98 de juicio de menor cuantía, del Juzgado de Primera Instancia núm. 9 de Valladolid, seguidas a instancia de la misma parte contra las mercantiles Polígono Industrial La Mora, SA e Indeco Construcciones, SA

## CUARTO

Por Auto de 9 de marzo de 1998 la titular del Juzgado núm. 6 acordó la acumulación solicitada, y por Auto del siguiente día 23 la titular del Juzgado núm. 9 accedió a la misma.

## QUINTO

En la demanda rectora de dichas actuaciones acumuladas, interpuesta por Banco Español de Crédito, SA contra las mercantiles Polígono Industrial La Mora, SA e Indeco Construcciones, SA se interesaba una sentencia por la que: «1º.– Se declare la nulidad del contrato de compraventa celebrado el 17 de febrero de 1997 por "Polígono Industrial La Mora S.A"., representada por la Agencia Estatal Tributaria e Indeco Construcciones, SA, cuando la parcela litigiosa era propiedad de la parte actora desde 1994.

2º.– Se declare que la finca litigiosa es propiedad de mi representada desde el 12 de abril de 1994;

3º.– Se ordene la cancelación, en el Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid, de la inscripción o inscripciones y demás asientos producidos por el mencionado contrato nulo; y

4º.– Que se imponga a la parte demandada el pago de todas las costas procesales».

## SEXTO

En la contestación presentada en esas mismas actuaciones Indeco Construcciones, SA había puesto de manifiesto el intento de la parte actora de salvar los defectos de su otra demanda y había propuesto las excepciones de litispendencia y falta de litisconsorcio pasivo necesario, solicitando el acogimiento de éstas o, de entrarse a conocer del fondo, la desestimación de las pretensiones de la demanda con imposición de costas a la actora.

## SÉPTIMO

Declarada en rebeldía la demandada Polígono Industrial La Mora, SA y convocadas las partes a la

preceptiva comparecencia, en tal acto la actora manifestó su desistimiento respecto del demandado D. Esteban y aportó los documentos acreditativos de haber formulado reclamación previa en vía administrativa sin que ésta se hubiera resuelto en el plazo de tres meses, por lo que tal defecto se tuvo por subsanado, en tanto el mencionado desistimiento se aprobó por Auto de 28 de abril de 1998.

#### OCTAVO

Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del mencionado Juzgado núm. 6 dictó sentencia con fecha 14 de enero de 1999 cuyo Fallo es del siguiente tenor literal: «Que desestimando la demanda formulada por la representación de Banco Español de Crédito, SA contra Indeco Construcciones, SA, Agencia Estatal de la Administración Tributaria y Polígono Industrial la Mora, SA, debo absolver y absuelvo a los mencionados demandados de los pedimentos de la misma, con condena en costas al demandante».

#### NOVENO

Interpuesto por la parte actora contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el núm. 153/99 de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Valladolid, dicho Tribunal dictó sentencia en fecha 12 de julio de 1999 con el siguiente fallo: «Estimando el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Valladolid con fecha 14 de enero de 1999 en autos de menor cuantía núm. 617/97 al que fue acumulado el 76/98 del Juzgado número 9 de Valladolid, debemos revocar y revocamos aludida resolución y por la presente estimando la demanda declaramos la nulidad del contrato de compraventa celebrado el día 17 de febrero de 1997 por Polígono Industrial La Mora, SA representado por la Agencia Estatal Tributaria a Indeco Construcciones, SA, declarando que la finca litigiosa es propiedad de la actora Banco Español de Crédito, SA desde el 12 de abril de 1994 y ordenamos la cancelación en el Registro de la Propiedad núm. 5 de Valladolid de la inscripción o inscripciones o demás asientos producidos por mencionado contrato nulo. Imponiendo las costas de la primera instancia a los demandados-condenados y no haciendo expresa imposición de las costas de este recurso».

#### DÉCIMO

Anunciado recurso de casación por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria contra la sentencia de apelación, el Tribunal de instancia lo tuvo por preparado y dicha parte, representada por el Abogado del Estado, lo interpuso ante esta Sala articulándolo en dos motivos formulados al amparo del ordinal 4º del art. 1692 [LECiv/1881 \( LEG 1881, 1\)](#) y respectivamente fundados en infracción del art. 34 [LH \( RCL 1946, 886\)](#) y de la jurisprudencia de esta Sala.

#### UNDÉCIMO

Personada la actora como recurrida por medio del Procurador D. Carlos Ibáñez de la Cadiniere, evacuado por el Ministerio Fiscal el trámite del art. 1709 [LECiv/1881 \( LEG 1881, 1\)](#) con la fórmula de «visto» y admitido el recurso por Auto de 7 de septiembre de 2001, la mencionada parte recurrida presentó su escrito de impugnación solicitando la íntegra desestimación del recurso y la confirmación de la sentencia recurrida, con imposición de las costas a la recurrente.

#### DUODÉCIMO

Personada la Procuradora Dª Esperanza Azpeitia Calvín en nombre y representación de las mercantiles Indeco Construcciones, SA (en liquidación), y Breda Empresa-Constructora, SA acompañando escritura de venta de la finca litigiosa por la primera a la segunda, por diligencia de ordenación de 28 de junio de 2005 se tuvo a la segunda como continuadora de la primera.

#### DECIMOTERCERO

Por Providencia de 6 de julio de 2006 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 25 de octubre siguiente, pero por otra de este último día se acordó suspender el acto señalado y que la sentencia se dictara por el Pleno de los magistrados de la Sala, a cuyos efectos se señaló la votación y fallo para el 20 de diciembre de 2006.

#### DECIMOCUARTO

Iniciada la deliberación en el día señalado, se continuó hasta el 20 de febrero último, en el que se procedió a la votación y fallo del recurso.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO

En el litigio causante de este recurso de casación se viene debatiendo sobre la propiedad de una finca transmitida sucesivamente por su titular registral a dos personas jurídicas diferentes: en 1994 a una entidad bancaria por dación en pago (adjudicación en pleno dominio en pago de deudas de otra sociedad, por valor de 38.327.000 ptas., con subrogación de la transmitente en todos los derechos del Banco contra la sociedad deudora), documentada en escritura pública que no llegó a inscribirse en el Registro de la Propiedad; y en 1997 a una sociedad anónima por compraventa a consecuencia de un procedimiento administrativo de apremio seguido contra dicha titular registral, compraventa documentada en escritura pública que sí se inscribió en el Registro de la Propiedad.

Parte actora fue la referida entidad bancaria, que interpuso dos demandas: la primera contra la delegación provincial correspondiente de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, contra la sociedad adquirente en 1997 por compraventa y contra el administrador único tanto de la sociedad deudora del Banco como de la sociedad que en 1994 había transmitido a éste la finca por dación en pago; y la segunda demanda contra esta misma sociedad, transmitente de la finca al Banco por dación en pago, y contra la sociedad compradora de la misma finca en 1997.

Lo pedido por igual en ambas demandas era la nulidad de la compraventa de 1997, la declaración de ser la finca propiedad del Banco demandante desde 1994 y la cancelación de la inscripción o inscripciones y demás asientos producidos en el Registro de la Propiedad «por el mencionado contrato nulo». No se pedía, por tanto, la nulidad del procedimiento administrativo de apremio culminado mediante la compraventa de 1997 ni la del embargo trabado sobre la finca litigiosa en tal procedimiento.

Acordada la acumulación de las actuaciones de juicio declarativo de menor cuantía incoadas en virtud de ambas demandas, y seguidas en un solo juicio tras haber desistido el Banco actor de su primera demanda en cuanto dirigida contra el mencionado administrador único de las sociedades deudora y transmitente, la sentencia de primera instancia fue totalmente desestimatoria de las pretensiones del Banco demandante porque, aun descartando la aplicabilidad al caso del artículo 1473 del [Código Civil \( LEG 1889, 27\)](#) por haberse consumado la transmisión de la finca al Banco actor mediante la dación en pago de 1994, y por tanto años antes de llevarse a cabo la compraventa de 1997, la adquirente mediante esta última tenía la condición de tercero hipotecario, que no necesariamente ha de ser un subaquirente, en cuanto fue totalmente ajena a la dación en pago; porque había adquirido de buena fe de quien en el Registro aparecía como propietario y, por tanto, con facultades para transmitir, pues la denegación en su día de la inscripción a favor del Banco demandante había dejado incólume la previa inscripción de dominio en favor de la transmitente, según constaba en la certificación de cargas incorporada al procedimiento administrativo de apremio; porque este procedimiento se había desarrollado con las garantías de corrección y legalidad que le eran inherentes; y en fin, porque la adquisición se había producido a título oneroso y en virtud de contrato válido, pues la falta de derecho del transmitente era precisamente lo que el artículo 34 de la [Ley Hipotecaria \( RCL 1946, 886\)](#) venía a contrarrestar.

Interpuesto recurso de apelación por el Banco demandante, el tribunal de segunda instancia revocó totalmente la sentencia apelada y, en su lugar, estimó todas las pretensiones comunes a las dos demandas acumuladas. Centrándose en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria y especialmente en su relación con el artículo 33 de la misma Ley, dicho tribunal tomó como referencia la [sentencia de esta Sala de 7 de diciembre de 1987 \( RJ 1987, 9280\)](#) en cuanto a la definición de tercero y en cuanto a la inoperancia de la fe pública registral para convalidar el acto adquisitivo inexistente, nulo o anulable. Y tras citar también las [sentencias de 23 de mayo de 1989 \( RJ 1989, 3878\)](#) , [24 de octubre de 1994 \( RJ 1994, 7680\)](#) , 25 de noviembre de 1986 y [19 de octubre de 1998 \( RJ 1998, 8072\)](#) , concluyó que «declarada la nulidad de la venta realizada por la Agencia Tributaria en representación de "Polígono Industrial La Mora, SA" a través del procedimiento administrativo de apremio, a "Indeco Construcciones, Sociedad Anónima" por inexistencia del objeto, la inscripción en el Registro por parte del comprador de su derecho, no le permite tener la protección del artículo 34 de la [Ley Hipotecaria \( RCL 1946, 886\)](#) al haber tenido participación en ese negocio nulo. En definitiva por no tener el carácter de subaquirente, es decir, el que compra mediante contrato válido al titular registral que lo fue en virtud de un acto nulo. Solamente en el caso de que "Indeco Construcciones" a su vez hubiere vendido la parcela litigiosa a otra persona distinta y éste reuniese los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria hubiera quedado protegido en su adquisición».

Contra la sentencia de apelación únicamente recurre en casación el Abogado del Estado en representación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria. El recurso, formulado al amparo del ordinal 4º del artículo 1692 de la [Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 \( LEG 1881, 1\)](#) , se estructura en dos motivos: el primero se funda en infracción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, y el segundo en

infracción de la jurisprudencia de esta Sala que protege la adquisición de una finca en procedimiento de apremio incluso en los casos de declaración de nulidad de la subasta siempre que tal nulidad no fuera conocida por el adquirente.

## SEGUNDO

Antes de examinar dichos motivos hay que pronunciarse sobre los dos óbices de admisibilidad expresamente propuestos por el Banco demandante-recorrido en su escrito de impugnación del recurso: el primero relativo a la insuficiencia de la cuantía litigiosa, y el segundo a la falta de legitimación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria para recurrir en casación.

Ese primer óbice de admisibilidad ha de ser rechazado, porque si bien es cierto que en la segunda de sus demandas acumuladas el Banco hoy recurrido fijó la cuantía objeto del pleito en 4.000.000 de pesetas, por ser el precio del título cuya nulidad se pedía, no lo es menos que en su primera demanda, que además era la dirigida contra la Agencia Estatal de la Administración Tributaria hoy recurrente, la misma parte actora había fijado la cuantía en 4.000.000 de pesetas, si se atendía al precio del «contrato nulo», o en 38.327.000 pesetas, si se atendía al precio de adquisición por la propia parte actora. Siendo evidente, pues, que esta última cifra rebasa en mucho el límite de 6.000.000 de pesetas establecido en el artículo 1687-1ºc) de la [Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 \( LEG 1881, 1 \)](#), también ha de concluirse que debe ser la de referencia para decidir sobre el acceso a la casación, siempre desde la perspectiva de que, de los distintos demandados, sólo el que quedó al margen del proceso, es decir, el común administrador único de las sociedades deudora y transmitente, se pronunció de una forma totalmente clara al respecto indicando que la cuantía litigiosa tenía que ser la de 38.327.000 pesetas. Ello es así, en primer lugar, por la regla 7ª del artículo 489 de la citada Ley procesal, ya que dicha cifra es el precio o valor del contrato cuya plena eficacia traslativa se pretendía en las dos demandas acumuladas; en segundo lugar, por la regla 1ª de ese mismo artículo, ya que si bien es cierto que por valor «actual» de la finca podría entenderse el precio de la segunda adquisición, al haber sido posterior en años a la primera, no lo es menos que la circunstancia de haberse producido tal adquisición en procedimiento de apremio, por venta mediante gestión y adjudicación directa al haber quedado bienes sin adjudicar después de realizada la subasta para la que se fijó un tipo de 10.000.000 de pesetas, unida a la notoria imposibilidad de tamaña depreciación de la finca entre los años 1994 y 1997 en que se produjeron ambas enajenaciones, aconseja tomar como valor de la demanda el de 38.327.000 pesetas, por considerarlo esta Sala más ajustado al valor real del objeto litigioso.

En cuanto al segundo óbice de admisibilidad, relativo a la falta de legitimación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria para recurrir en casación al haberse aquietado con la sentencia de apelación la parte a la que verdaderamente perjudicaba, es decir, la demandada como adquirente de la finca a consecuencia del procedimiento administrativo de apremio, también ha de ser desestimado, porque teniendo indiscutiblemente aquella parte recurrente la primera condición exigida por el artículo 1691 de la [Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 \( LEG 1881, 1 \)](#) para poder recurrir en casación, ya que figuró como parte demandada en el juicio causante del presente recurso, también ha de entenderse que reúne la segunda, pues la sentencia recurrida puede causarle el perjuicio derivado de su propia responsabilidad frente a la adquirente a consecuencia del procedimiento administrativo de apremio, siendo evidente por demás que a ambos requisitos se une el de no haber consentido previamente dicha parte otra resolución recaída sobre igual objeto y en el mismo proceso.

## TERCERO

El estudio de los motivos del recurso pasa necesariamente por constatar los hechos que la sentencia recurrida declara probados, no discutidos en el recurso, complementándolos con algunos datos de hecho que contribuyen a una mejor comprensión de las cuestiones a resolver y que resultan de documentos incorporados a las actuaciones cuyo contenido viene siendo pacíficamente aceptado por todas las partes litigantes.

Los hechos probados según la sentencia recurrida, por remisión expresa de su fundamento jurídico primero al correlativo de la sentencia de primera instancia, son los siguientes: «1º.- Con fecha 12-4-94 Polígono Industrial la Mora, SA otorgó escritura pública de dación en pago al Banco Español de Crédito, SA de la subparcela 4.A, situada en La Cistérnega, polígono industrial La Mora, con una superficie de 2.504 metros cuadrados, que linda al Norte con parcela B-zona deportiva; Sur, vial 2; Este, vial 3 y Oeste subparcela 1-A. Dicha dación o adjudicación, por un valor de 38.327.000 ptas. se realizó en pago parcial por subrogación de la deuda de 104.027.914 ptas. que la entidad Promociones Bolado, SA mantenía con el Banco Español de Crédito.

El 27 de abril de 1994 la mencionada escritura se presentó en el registro de la Propiedad para su inscripción, que fue denegada por la existencia de dos defectos subsanables.

Así consta por admisión de partes y por la documental que acompaña a la demanda.

2º.- El 17 de febrero de 1997 la Agencia Tributaria, en sede de un expediente administrativo de apremio, procedió a vender a la entidad Indeco Construcciones, SA, en representación del deudor Polígono Industrial la Mora, SA la expresada parcela. La entidad compradora inscribió el 5 de mayo de 1997 su compraventa. Cuando en el mes de julio del mismo año, y una vez subsanados los defectos que el registrador apreció en su día, el Banco Español de Crédito interesó la inscripción de su escritura de dación en pago, tal inscripción le fue denegada por la previa inscripción a favor de Indeco Construcciones, SA

Así consta por admisión de partes y por la documental obrante en autos».

En cuanto a los datos complementarios, conviene reseñar los siguientes:

1º.- El procedimiento administrativo de apremio, regido por el Reglamento General de Recaudación de Tributos aprobado por [Real Decreto 448/1995, de 24 de marzo \( RCL 1995, 988, 1283\)](#) , se incoó en virtud de una deuda de la titular registral de la finca para con la Hacienda Pública por importe de 1.757.926 pesetas.

2º.- La providencia por la que en dicho procedimiento se ordenó embargar los bienes del deudor fue ya posterior al título de adquisición del Banco demandante (12 de abril de 1994), ya que se dictó el 11 de julio de 1995.

3º.- El embargo de la finca litigiosa se concretó en el mismo procedimiento mediante diligencia de 14 de noviembre de 1995, se notificó a la entidad deudora de la Hacienda Pública, titular registral de dicha finca, el siguiente día 15 y se anotó preventivamente en el Registro de la Propiedad el día 27 siguiente.

4º.- Las razones por las que se denegó inscribir en el Registro de la Propiedad la adquisición de la finca por el Banco demandante fueron dos: primera, no constar el compromiso de dicho Banco de levantar el embargo a su favor sobre las acciones de su deudora en la sociedad transmitente; y segunda, no acreditarse la inscripción en el Registro Mercantil de la modificación de los estatutos y nombramiento de administrador de la sociedad transmitente.

#### CUARTO

De los términos del recurso y de su impugnación por el Banco actor-recurrido, en relación con todo lo antedicho, se desprende, de un lado, que ya no se discute sobre la validez de la adjudicación o dación en pago a favor de dicha parte demandante ni sobre la aptitud de este negocio para transmitirle el dominio de la finca mediante tradición instrumental y, de otro, que siempre fueron cuestiones pacíficas la onerosidad tanto de dicha adjudicación como de la venta de 1997 y la buena fe de las dos sucesivas adquirentes de la misma finca.

Se trata por tanto, única y exclusivamente, de determinar si quien compró en 1997 e inscribió su adquisición en el Registro de la Propiedad debe ser mantenido en su adquisición pese a la previa adquisición de la misma finca en 1994 por el Banco demandante.

#### QUINTO

La respuesta al problema planteado exige reseñar los criterios de decisión de esta Sala a lo largo del tiempo en relación con la materia de que se trata.

A) Sin ánimo de exhaustividad en la cita de sentencias representativas de uno u otro criterio, cabe señalar que hasta el año 1989 la jurisprudencia incluía en el ámbito del artículo 1473 del [Código Civil \( LEG 1889, 27\)](#) las ventas de un mismo inmueble a diferentes compradores aunque entre ellas hubieran mediado varios años, poniendo dicho precepto en relación con el artículo 34 de la [Ley Hipotecaria \( RCL 1946, 886\)](#) siempre que la finca estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre del vendedor común y manteniendo en la adquisición al segundo comprador si inscribía su título en el Registro antes que el primero. Así, la sentencia de 6 de diciembre de 1962 apreció doble venta de dicho artículo 1473 pese a una separación temporal de más de diez años entre una y otra, pero no aplicó el citado artículo 34 por no estar previamente inscritas las fincas a nombre de la transmitente común, ya que fue el segundo comprador quien procedió a inmatricular la finca mediante acta de notoriedad y el primero impugnó su adquisición antes de vencido el plazo de dos años establecido en el artículo 207 de la [Ley Hipotecaria \( RCL 1946, 886\)](#) , careciendo por tanto aquél del carácter de tercero hipotecario y del de propietario inscrito.

La [sentencia de 7 de diciembre de 1987 \( RJ 1987, 9280\)](#) definió el concepto de tercero en un orden

civil puro y en el campo del derecho hipotecario del siguiente modo: «El concepto de "tercero" con respecto de un determinado contrato, negocio o situación jurídica, corresponde, como entiende un autorizado sector de la doctrina científica, en un orden civil puro, al que es extraño o ajeno al mismo, y a los efectos que la protección que la inscripción de su derecho en el Registro de la Propiedad significa, en concreto la que deriva de la operancia del principio de fe pública registral que los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria consagra, es "tercero" en el campo del derecho hipotecario el adquirente que por haber inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad no puede afectarle lo que no resulte de un determinado contenido registral, anterior a su adquisición, aunque en un orden civil puro el título por el que dicho contenido registral tuvo acceso al Registro de la Propiedad adoleciera de vicios que lo invalidaran. Por tanto, la cualidad de "tercero hipotecario" no la origina el acto o negocio jurídico determinante de la adquisición de un derecho al que no es ajeno o extraño el que inscribe con base en tal acto o negocio jurídico su derecho en el Registro de la Propiedad, pues como el mismo autorizado sector de la doctrina científica establece, si el acto adquisitivo del tercero es inexistente, nulo o anulable, la fe pública registral no desempeñará la menor función convalidante o sanatoria, ya que únicamente asegura la adquisición del tercero protegido en cuanto la misma se apoye en el contenido jurídico del Registro, que para dicho tercero se reputa exacto y verdadero, pero dicho principio no consolida en lo demás el acto adquisitivo del tercero, en el sentido de convalidarlo sanándolo de los vicios de nulidad de que adolezca». A partir de tales consideraciones esta sentencia negaba a los demandados la protección del artículo 34 de la Ley Hipotecaria porque conforme al artículo 33 de la misma Ley aquellos no eran terceros en relación con su propio título adquisitivo, y como éste consistía en una adjudicación de las fincas en procedimiento del artículo 131 de idéntica Ley, en su redacción por entonces vigente, pero en tal procedimiento se había omitido el requerimiento de pago al deudor, esta omisión determinaba la nulidad de todo lo actuado en el mismo, expresamente pedida en la demanda, y por tanto también la de la subasta, remate y adjudicación de los bienes.

La [sentencia de 4 de marzo de 1988 \( RJ 1988, 1554\)](#) se pronunció sobre un litigio en el que se confrontaban una compraventa en documento privado del año 1981, con posesión efectiva de la finca por el comprador, y una compraventa en escritura pública del año 1983 inscrita en el Registro de la Propiedad. Situando el conflicto en el ámbito del artículo 1473 del [Código Civil \( LEG 1889, 27\)](#) en relación con el 34 de la [Ley Hipotecaria \( RCL 1946, 886\)](#), y descartando que quien adquirió confiado en el Registro viniera obligado a «una previa investigación a ultranza de las vicisitudes extrarregistrales por las que atraviesa o ha atravesado la finca comprada», pues de ser así «el instrumento jurídico del Registro de la Propiedad no tendría más valor que el de una mera oficina informativa sin alcances vinculatorios en el orden de las transmisiones de titularidad», la sentencia declara lo siguiente: «Por ello, y en clara protección, sin remilgos, del adquirente de buena fe del titular registral, queda justificada la aplicación de los artículos 1473 del Código Civil y 34 de la Ley Hipotecaria, quedando a salvo los derechos de orden personal del primer adquirente burlado en la adquisición de la propiedad que se había propuesto, contra el vendedor que habrá, en su día, de responder, según las circunstancias concretas en que se haya producido esa eventualidad, pero que en esta litis, como ya se dijo, no se ha suscitado como tema a decidir. Y que esto es así, lo demuestra hasta la saciedad el párrafo 3º del artículo 1473; si no hubiera habido inscripción, el favorecido es el primero en la posesión, porque con ella ha anudado su título dominical con la tradición, requisito imprescindible para adquirirlo (modo), pero habiendo inscripción y dando por supuesta la posesión del no inscrito, no cuenta para nada tal elemento efectivo de adquirir, por sobreponerse a ello el juego más importante y útil jurídicamente hablando, en provecho de la Sociedad y de la seguridad jurídica, de la fe pública registral, contando obviamente con la buena fe del comprador inscrito, que aquí en este recurso no ha sido descalificada».

La [sentencia de 17 de octubre de 1989 \( RJ 1989, 6928\)](#), sobre un caso de hipoteca constituida sobre finca distinta de la que el prestatario quería realmente comprar e hipotecar, distingue el principio de fe pública registral (protección del tercero que inscribe frente a la nulidad del derecho de su transmitente) del de inoponibilidad (protección del tercero que inscribe frente a los actos inscribibles no inscritos), y con base en su respectivo reconocimiento normativo en los artículos 34 y 32 de la [Ley Hipotecaria \( RCL 1946, 886\)](#) considera protegido al acreedor hipotecario frente al error de su deudor porque la modificación o subsanación de la primera escritura de compraventa por consentimiento de quienes habían sido partes en la misma se había hecho sin inscripción ni conocimiento por parte de aquel acreedor.

Incluso después de 1989, todavía la [sentencia de 13 de abril de 1993 \( RJ 1993, 2999\)](#) seguiría encuadrando en el artículo 1473 del [Código Civil \( LEG 1889, 27\)](#) dos ventas de una misma finca por el mismo vendedor a diferentes compradores aunque entre ambas hubieran transcurrido más de diez años y la segunda de ellas fuera una venta judicial documentada en escritura pública. Partiendo de que en esta venta judicial, consecuencia de un procedimiento del artículo 131 de la [Ley Hipotecaria \( RCL 1946, 886\)](#) en su redacción vigente por entonces, se produce «una subrogación o una sustitución ex lege de la persona del deudor embargado, titular del bien subastado, por el órgano judicial competente que actúa

por tanto en estos casos a título meramente instrumental», esta sentencia no duda en calificar el caso como de doble venta de aquel artículo 1473, constatando que ni la doctrina científica ni la de esta Sala estaban muy acordes en la solución procedente al aparecer escindidas en dos sectores: «el de otorgar prevalencia a la posesión real sobre la ficta; y el considerar ésta por encima de aquélla». Y el conflicto lo resuelve la sentencia a favor del Banco adquirente a consecuencia del procedimiento de enajenación forzosa, es decir, por venta judicial, con base en la pasividad durante años de quien había adquirido mediante documento privado y aplicando el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, pues dicho Banco «adquiere a virtud del mecanismo de la subasta pública... un inmueble de persona que en el Registro aparecía con facultades para transmitirlo».

B) Entre los años 1989 y 1994 cabe advertir dos cambios significativos en los criterios de decisión de esta Sala: de un lado, se excluye definitivamente del ámbito del artículo 1473 del Código Civil la llamada «venta de cosa ajena», entendida como la de una finca anteriormente vendida por quien entonces era su propietario a otro comprador distinto que, mediante tradición material o instrumental, habría adquirido su propiedad antes de la segunda venta; y de otro, varias sentencias disminuyen significativamente el grado de protección del artículo 34 de la Ley Hipotecaria al adquirente en procedimiento de apremio de una finca que, cuando se embargó, no pertenecía ya al ejecutado por habérsela vendido éste a otra persona mediando tradición material o instrumental, aunque esta primera transmisión no se hubiera inscrito en el Registro de la Propiedad y la segunda sí.

Exponentes más significativos de ese cambio de orientación son las [sentencias de 23 de mayo de 1989. \( RJ 1989, 3878\)](#) [8 de marzo de 1993 \( RJ 1993, 2052\)](#) y [25 de marzo de 1994 \( RJ 1994, 2535\)](#) .

En la de 23 de mayo de 1989 se reproduce la noción de tercero de la [sentencia de 7 de diciembre de 1987 \( RJ 1987, 9280\)](#), citada anteriormente, pero al abordar el problema concreto de la adquisición mediante adjudicación de la finca en subasta pública, y pese a que en la demanda del primer adquirente no se hubiera pedido la nulidad del procedimiento de apremio sino solamente la de la enajenación en subasta, deniega al segundo adquirente la protección tanto del artículo 32 como del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, considerando asimismo desvirtuada la presunción iuris tantum del párrafo primero del artículo 38 de la misma Ley, por apreciar nulidad del título inscrito del segundo adquirente a partir de la irregularidad del embargo, subasta y adjudicación de una finca que no era ya propiedad del ejecutado por haberla transmitido anteriormente mediante escritura pública no inscrita en el Registro de la Propiedad.

En la sentencia de 8 de marzo de 1993 ( [recurso núm. 2657/90 \[ RJ 1993, 2052\]](#) ), que se funda muy especialmente tanto en la anterior como en la de [26 de junio de 1946 \( RJ 1946, 840\)](#) , por la referencia de esta última a la necesidad de que el embargo se trabara sobre bienes propios del deudor según los artículos 1442 y 1445 de la [Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 \( LEG 1881, 1\)](#) , se excluye rotundamente del ámbito del artículo 1473 del [Código Civil \( LEG 1889, 27\)](#) la segunda transmisión a consecuencia de procedimiento de apremio, que sería una venta de cosa ajena o una venta inexistente «por falta de objeto»; se deniega la protección del artículo 34 de la [Ley Hipotecaria \( RCL 1946, 886\)](#) al segundo adquirente, considerando desvirtuada la presunción iuris tantum del artículo 38 de la misma Ley; se declara la nulidad del juicio ejecutivo, esta vez sí pedida en la demanda, a partir del embargo de la finca y, en definitiva, se declara propietarios a quienes casi cinco años antes de la segunda transmisión habían comprado la finca mediante escritura pública, no inscrita en el Registro de la Propiedad, y entrado en posesión material de la misma.

Y en la sentencia de 25 de marzo de 1994 ( [recurso núm. 1647/91 \[ RJ 1994, 2535\]](#) ), sobre un caso de adjudicación en procedimiento administrativo de apremio de una finca vendida por su titular registral cuatro años antes mediante escritura pública no inscrita pero constitutiva de tradición instrumental, se ratifica la inaplicabilidad del artículo 1473 del [Código Civil \( LEG 1889, 27\)](#) a la venta de cosa ajena, entendida en el sentido hasta ahora examinado, puntualizando que la doble venta «implica una cierta coetaneidad cronológica entre ellas» porque, en otro caso, se daría en la segunda un supuesto de «venta de cosa ajena o inexistencia de la segunda enajenación por falta de objeto». Además, se deniega la protección del segundo adquirente por los artículos 32 y 34 de la [Ley Hipotecaria \( RCL 1946, 886\)](#) : en cuanto al artículo 32, por presuponer «la creencia y conciencia de adquirir de quien es propietario y puede disponer de la cosa», circunstancias que no se darían en el caso; y en cuanto al artículo 34, porque «la entidad recurrente nunca pudo tener la consideración de tercero protegido por la fe pública registral, al haber adquirido "a non domino", es decir, de personas que en el Registro aparezcan con facultades para transmitir el dominio, aunque después inscribieran su derecho, realmente inexistente; y ello en cuanto, según las [sentencias de 23 de mayo de 1989 \( RJ 1989, 3878\)](#) y [15 de noviembre de 1990 \( RJ 1990, 8712\)](#) , el contenido registral por el que entra en juego la protección que deriva del asiento no procede de este mismo sino de los asientos que le anteceden, principalmente de que el disponente sea titular inscrito; lo que, reiterando lo dicho, no se da en esta litis, puesto que los transmitentes carecían del dominio por haberlo enajenado a la entidad recurrida con cuatro años de

anterioridad».

C) El panorama jurisprudencial a partir de entonces puede describirse, en síntesis, del siguiente modo: de un lado se mantiene invariable, con contadísimas excepciones, la inaplicabilidad del artículo 1473 del [Código Civil \( LEG 1889, 27 \)](#) a la venta de cosa ajena entendida en el sentido considerado hasta ahora, es decir, no como la de una finca que nunca ha sido del vendedor sino como la de una finca que ha dejado de serlo pero sin constancia de ello en el Registro; y de otro, en materia de protección registral del segundo adquirente coexisten dos líneas opuestas de decisión, una denegatoria, por considerar nulo su acto de adquisición al ser nulo el embargo sobre una finca no perteneciente ya al deudor, y la otra otorgante de la protección registral por no poder perjudicar al segundo adquirente lo que no constaba en el Registro.

a) Especialmente representativa de una excepción a la jurisprudencia excluyente de la llamada venta de cosa ajena del artículo 1473 del Código Civil es la reciente sentencia de 11 de octubre de 2006 ( [recurso núm. 4490/99 \[ RJ 2006, 6693\]](#) ), sobre un caso de ventas de varias viviendas y un local de un mismo edificio mediante sendos documentos privados, pasando a poseer como propietarios los compradores, antes arrendatarios, frente a una posterior transmisión por el mismo vendedor, titular registral, mediante opción de compra a favor de una sociedad y ejercicio de la misma documentadas en sendas escrituras públicas inscritas en el Registro de la Propiedad. Tras aclarar esta sentencia que el grado de cumplimiento del pago del precio por el comprador carece de relevancia para distinguir la venta de cosa ajena de la doble venta, rechaza que la segunda transmisión pudiera declararse nula por no ser ya la cosa vendida propia del vendedor y carecer de objeto. Antes bien, afirmando que esta segunda transmisión sí tenía objeto, constituido por las fincas transmitidas, sitúa la cuestión en el ámbito no de la validez del contrato posterior sino en el de la oponibilidad de su eficacia transmisiva. Y aplicando en consecuencia el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, complementado con la exigencia jurisprudencial de buena fe en el tercero, que en este caso sería el segundo adquirente que inscribió, declara prevalente la propiedad de los primeros adquirentes porque el segundo, al ejercitar su opción de compra, sabía que quienes ocupaban las viviendas y el local no eran ya arrendatarios sino dueños.

b) El criterio opuesto a que el artículo 34 de la [Ley Hipotecaria \( RCL 1946, 886 \)](#) proteja a quien adquiere del titular registral si éste, conforme a las normas del Código Civil, ha dejado de ser dueño por haber transmitido la finca a otro que no inscribió su adquisición, se mantiene en [sentencias como las de 10 \( RJ 2003, 4598 \)](#) y [16 de junio de 2003 \( RJ 2003, 4243 \)](#) y 25 de mayo de 2006 .

La sentencia de 10 de junio de 2006 (recurso núm. 3102/97 ), sobre un caso de venta mediante escritura pública no inscrita, del año 1989, frente a un auto de adjudicación en procedimiento de apremio del año 1995, sí inscrito, habiéndose pedido en la demanda la nulidad de todo lo actuado en dicho procedimiento de apremio, rechaza la aplicabilidad del artículo 1473 del [Código Civil \( LEG 1889, 27 \)](#) , con base en la jurisprudencia que distingue la venta de cosa ajena de la doble venta, porque la primera compraventa había resultado «plenamente consumada por pago íntegro del precio y entrega de la cosa al vendedor» y por tanto en la segunda se daría una venta de cosa ajena o inexistencia de venta «por falta de objeto». Por lo que se refiere al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, toma como precedente principal la ya mencionada [sentencia de 17 de octubre de 1989 \( RJ 1989, 6928 \)](#) para declarar la nulidad del acto adquisitivo inscrito porque faltó el objeto de la adjudicación, concluyendo que el primer adquirente, «extraño al juicio ejecutivo por no resultar obligado al pago de la cantidad reclamada y que resulte titular legítimo de algún bien que ha sido trabado, está autorizado a instar judicialmente la nulidad de las actuaciones del proceso de embargo, subasta y adjudicación», nulidad determinante a su vez de la del título del segundo adquirente y «que le priva de la protección que otorga el artículo 34 de la Ley Hipotecaria», de suerte que «el adjudicatario no reviste condición de tercero hipotecario y la inscripción que llevó a cabo no convalida la adquisición ineficaz de la finca» al primar el artículo 33 de la misma Ley, del que el 34 es una excepción.

La sentencia de 16 de junio de 2003 ( [recurso núm. 3385/97 \[ RJ 2003, 4243\]](#) ), sobre un caso de adjudicación de la finca al propio acreedor ejecutante, habiéndose pedido en la demanda la nulidad de la venta judicial pero no la del procedimiento de apremio y habiendo mediado entre la primera y la segunda venta cerca de cinco años, declara que faltaba objeto en la venta judicial y que «tratándose de venta carente de objeto no hay contrato», así como que al acreedor adjudicatario «no le asiste la condición de tercero hipotecario, por lo que la inscripción de la venta judicial no convalida la adquisición ineficaz del local del pleito, al aplicarse el artículo 33 de la [Ley Hipotecaria \( RCL 1946, 886 \)](#) , ya que el artículo 34 lo que protege es la nulidad del acto adquisitivo anterior, no del propio».

Y más recientemente la sentencia de 25 de mayo de 2006 (recurso núm. 3844/99 ), sobre un caso de ventas en documento privado, con entrega material de posesión en el año 1990 y posterior escritura pública de 1994 a favor del mismo comprador, frente a una adjudicación de las fincas en 1997 a consecuencia de procedimiento de apremio de juicio ejecutivo en el que aquellas habían sido

embargadas en el año 1995, niega al adjudicatario la condición de tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria por haber actuado de mala fe, pero añade que su acto adquisitivo estaba afectado de nulidad, siendo aplicable por tanto el artículo 33 de la misma Ley, porque se habían trabado y adjudicado fincas manifiestamente pertenecientes a otro propietario legítimo.

c) Finalmente, el criterio favorable a mantener en su adquisición a quien adquiere a título oneroso y de buena fe del titular registral puede considerarse francamente mayoritario en el repertorio de las sentencias más recientes de esta Sala.

Así, la sentencia de 19 de octubre de 1998 ( [recurso núm. 938/98 \[ RJ 1998, 8072\]](#) ) declara rotundamente que la adquisición a non domino es «la manifestación característica de la protección de la fe pública registral en favor del tercero hipotecario, aunque en la realidad extrarregistral el transmitente (titular según el Registro) no fuera dueño del piso, a virtud de la declaración de nulidad (que no constaba en el Registro) de la subasta por la que había adquirido el referido piso»; y aunque en el caso se protegía la adquisición de quien había comprado al rematante, se afirma que también éste habría resultado protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria al ser desconocedor de la nulidad de la subasta.

La sentencia de 22 de junio de 2001 ( [recurso núm. 1465/96 \[ RJ 2001, 5071\]](#) ), pese a no versar sobre un caso de adquisición en subasta, analiza los dos criterios opuestos de decisión en esta materia y, con apoyo en la sentencia anteriormente citada y en las de [21 de junio \( RJ 2000, 5736\)](#) y [22 de diciembre de 2000 \( RJ 2000, 10136\)](#) , declara que «la fe pública registral sí salva el defecto de titularidad del transmitente, aunque no los del propio título adquisitivo del tercero».

La sentencia de 6 de mayo de 2004 ( [recurso núm. 1659/98 \[ RJ 2004, 3569\]](#) ) reitera la jurisprudencia que distingue la venta de cosa ajena de la doble venta, exigiendo para esta última el requisito de «una cierta coetaneidad cronológica», pero aplica el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en favor del adquirente en subasta por haberse embargado la finca cuando aún pertenecía al titular registral, no haberse acreditado vicios que provocaran la nulidad del procedimiento de apremio y no faltar el objeto de la venta, rechazándose así la fundamentación de la sentencia recurrida según la cual cuando se otorgó la escritura pública por el juez en nombre del vendedor el piso ya no era propiedad de éste y por eso la venta carecía de objeto y era inexistente.

La sentencia de 24 de junio de 2004 ( [recurso núm. 2193/98 \[ RJ 2004, 3637\]](#) ), aun calificando los hechos de venta de cosa ajena y no de doble venta, protege la adquisición a non domino de quien confió en el Registro, por no poder afectarle la posible inexactitud de su contenido cualquiera que fuera su causa.

La sentencia de 25 de octubre de 2004 ( [recurso núm. 2274/01 \[ RJ 2004, 7033\]](#) ) declara que la fe pública registral no se puede enervar porque en la verdad material el transmitente ya no fuera dueño de la cosa transmitida, pues por el artículo 34 de la [Ley Hipotecaria \( RCL 1946, 886\)](#) «se viabilizan las adquisiciones a non domino».

La sentencia de 30 de diciembre de 2005 ( [recurso núm. 1973/99 \[ RJ 2006, 4286\]](#) ), aunque resuelve el recurso principalmente por la inexistencia del requisito de la buena fe, distingue el embargo, que será nulo si se traba sobre un bien no perteneciente ya al deudor, de la adjudicación judicial, que será válida si se inscribe porque «es susceptible de ser considerada como acto sustantivo y registral independiente de la anotación preventiva de embargo, al menos cuando no se plantea cuestión alguna en relación con la cancelación de inscripciones previas, como ocurre en el caso examinado, en el que, como ha quedado dicho, las adquisiciones en favor de los demandantes no tuvieron acceso al Registro». De otro lado, aunque esta sentencia sigue la jurisprudencia que distingue la venta de cosa ajena de la doble venta, exigiendo para ésta «una cierta coetaneidad o proximidad cronológica», también resalta la necesaria conexión del artículo 1473 del [Código Civil \( LEG 1889, 27\)](#) con el 34 de la [Ley Hipotecaria \( RCL 1946, 886\)](#) para poner en relación la prioridad con el Registro de la Propiedad, pues «en caso de doble venta de un inmueble urbano, en la que el comprador más antiguo en el tiempo (prioridad sustantiva civil) no la inscribe en el Registro de la Propiedad y el posterior sí realiza la inscripción a su nombre, confiere a este último la propiedad, siempre que medie buena fe».

Y la sentencia de 21 de julio de 2006 ( [recurso núm. 3824/99 \[ RJ 2006, 5595\]](#) ), sobre un caso de venta en documento privado por el titular registral en 1976, seguida en 1977 de otra por el comprador, también en documento privado, sin constancia registral de ninguna de las dos, no se pronuncia sobre la nulidad, no pedida en la demanda, de un embargo trabado en 1983 sobre el piso, que seguía inscrito a nombre de aquel mismo titular, y mantiene la adquisición hecha en 1991 por quien, tras la subasta practicada en el procedimiento de apremio de un juicio ejecutivo, fue cesionario del remate e inscribió su título en 1993, incluso a pesar de que en 1992 se había dictado a favor del adquirente de 1977 un auto favorable en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo que sin embargo no llegaría

a inscribirse. Al producirse el conflicto, en este caso, entre la adquisición del cesionario del remate y la usucapión contra tabulas de quien en 1977 había comprado el piso y entrado en posesión material del mismo, se declara por esta Sala que «el principio de seguridad jurídica que inspira toda la institución del Registro de la Propiedad favorece erga omnes al adquirente, a quien se le cede el remate en subasta practicada en juicio ejecutivo y tiene la consideración de tercero hipotecario conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, cuya buena fe se presume», subrayándose cómo la sentencia del anterior día 10 (recurso núm. 3738/99) había señalado la improcedencia de exigir a quien participa en una subasta judicial la carga de comprobar si lo publicado en el Registro coincide exactamente con la realidad.

#### SEXTO

El panorama jurisprudencial que se acaba de describir aconseja que para resolver el presente recurso, fundado en infracción del artículo 34 de la [Ley Hipotecaria \( RCL 1946, 886\)](#) y de la jurisprudencia al respecto, se fije definitivamente la doctrina de esta Sala sobre si dicho precepto ampara o no las adquisiciones a non domino, especialmente cuando éstas se producen a consecuencia de procedimientos de apremio sobre bienes embargados después de haberlos enajenado ya su titular registral.

Conviene señalar que el artículo 594.1 de la [Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 \( RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892\)](#) parece haber eliminado cualquier duda al declarar eficaz el embargo trabado sobre bienes no pertenecientes al ejecutado y proteger al rematante o adjudicatario que hubiera adquirido los bienes de modo irreivindicable, conforme a la legislación sustantiva, frente al verdadero titular que no hubiera hecho valer sus derechos por medio de la tercería de dominio. Pero la salvedad del apartado 2 del mismo artículo sobre la «nulidad de la enajenación» y la casi segura probabilidad de que haya que seguir pronunciándose sobre adquisiciones anteriores a la entrada en vigor de dicha Ley procesal (7 de enero de 2001, Disposición final 21ª, ahora 23ª) son factores de entidad más que suficiente para seguir considerando imprescindible la fijación de un criterio uniforme al respecto.

#### SÉPTIMO

La doctrina sobre el artículo 34 de [Ley Hipotecaria \( RCL 1946, 886\)](#) que procede dejar sentada comprende dos extremos: primero, que este precepto ampara las adquisiciones a non domino precisamente porque salva el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente que, según el Registro, aparezca con facultades para transmitir la finca, tal y como se ha mantenido muy mayoritariamente por esta Sala; y segundo, que el mismo artículo no supone necesariamente una transmisión intermedia que se anule o resuelva por causas que no consten en el Registro, ya que la primera parte de su párrafo primero goza de sustantividad propia para amparar a quien de buena fe adquiera a título oneroso del titular registral y a continuación inscriba su derecho, sin necesidad de que se anule o resuelva el de su propio transmitente.

Esto último se comprende mejor si la conjunción «aunque» se interpreta como equivalente a «incluso cuando», o imaginando antes de aquélla un punto y coma en vez de una coma, y mejor aún si se recuerda que la [Ley de 30 de diciembre de 1944 \( RCL 1945, 1\)](#), de reforma hipotecaria, antecedente inmediato del vigente Texto Refundido aprobado por [Decreto de 8 de febrero de 1946 \( RCL 1946, 886\)](#), suprimió el artículo 23 de la Ley anterior, equivalente al 32 del [vigente texto \( RCL 1946, 886\)](#), por considerarlo innecesario tras el fortalecimiento de la posición del tercero del artículo 34 y la consagración del principio de la fe pública registral como elemento básico del sistema. Por eso el preámbulo de dicha Ley reformadora, al explicar la precisión del concepto de «tercero «que se llevaba a cabo en el artículo 34, aclaraba que por tal se entendería «únicamente al tercer adquirente es decir, al causahabiente de un titular registral por vía onerosa. Podría, es verdad, haberse sustituido la palabra 'tercero' por la de 'adquirente', pero se ha estimado más indicado mantener un término habitual en nuestro lenguaje legislativo».

#### OCTAVO

Sin que proceda en esta ocasión analizar los criterios de interpretación del artículo 1473 del [Código Civil \( LEG 1889, 27\)](#), por no citarse como infrigido en el recurso, todavía queda una cuestión más por examinar, que es la de si el embargo trabado sobre una finca que no era ya propiedad del ejecutado por habérsela vendido a otro determina o no la nulidad del acto adquisitivo del tercero en procedimiento de apremio pues, de ser nulo, la inscripción no tendría efecto convalidante por impedirlo el artículo 33 de la [Ley Hipotecaria \( RCL 1946, 886\)](#).

Ya se ha indicado que el apartado 1 del artículo 594 de la [Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 \( RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892\)](#) parece inclinarse por la validez de «la enajenación», aunque la posterior remisión del mismo apartado a la legislación sustantiva y la referencia del apartado 2 del mismo

artículo a la posible «nulidad de la enajenación» no dejen de plantear ciertas dudas.

Pues bien, aun cuando no corresponda ahora a esta Sala interpretar dicho artículo 594, ya que la adquisición de que se trata en el presente recurso fue muy anterior a su entrada en vigor, sí procede fijar como doctrina que la circunstancia de no pertenecer ya al ejecutado la finca embargada, por habérsela transmitido a otro pero sin constancia registral de la transmisión, no determina la nulidad del acto adquisitivo del tercero por venta judicial o administrativa, pues precisamente por tratarse de una circunstancia relativa al dominio y carecer de constancia registral no puede impedir la adquisición del dominio por quien confió en el Registro y a su vez inscribió. Se trata, en definitiva, de un efecto combinado de los principios de inoponibilidad y de fe pública registral que sacrifican el derecho real de quien no inscribió, pudiendo haberlo hecho, en beneficio de quien sí lo hizo después de haber confiado en el Registro.

Podrían tal vez objetarse en contra de tal solución razones de justicia material, pero la lectura de los preámbulos y exposiciones de motivos de nuestras Leyes hipotecarias y de sus reformas revela que el objetivo a alcanzar fue siempre, sobre todo, la «certidumbre del dominio», «la seguridad de la propiedad» como «condición más esencial de todo sistema hipotecario» porque «si esta no se registra, si las mutaciones que ocurren en el dominio de los bienes inmuebles no se transcriben o no se inscriben, desaparecen todas las garantías que puede tener el acreedor hipotecario» (Exposición del Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861). De ahí que los reformadores de 1909 se quejaron de los «relativamente escasos» resultados de la Ley de 1861 «en lo que se refiere a la vida económica de la Nación»; y que el preámbulo de la [Ley de 30 de diciembre de 1944 \( RCL 1945, 1 \)](#), de Reforma hipotecaria, identificara como «propósito inquebrantable» de la misma el de «acometer, con las mayores probabilidades de éxito, la ya inaplazable solución» a los problemas consistentes en que aún se hallara sin inscribir «más del 60 por 100 de la propiedad», se hubiera iniciado una «corriente desinscribitoria» y se estuviera retrocediendo paulatinamente a un «régimen de clandestinidad». Además, la justicia de la solución opuesta, es decir, no proteger a quien de buena fe adquirió confiando plenamente en el sistema legal, resulta más que dudosa. Y de otro lado, desde el [Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre \( RCL 1995, 193, 596 \)](#), sobre colaboración entre Notarías y Registros de la Propiedad para la Seguridad del Tráfico Jurídico Inmobiliario, hasta la [Ley 24/2005, de 18 de noviembre \( RCL 2005, 2255 \)](#), de reformas para el impulso de la productividad, y la reforma del Reglamento Notarial por Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, se ha reforzado muy considerablemente la información en tiempo real sobre la situación registral de las fincas al tiempo de otorgarse escrituras públicas relativas a derechos reales sobre las mismas y, a su vez, se ha reducido notablemente el tiempo para la debida constancia registral de tales escrituras, lo que supone tanto una garantía normativa añadida para quien adquiere confiando en el Registro como un estímulo normativo más para que quien adquiere no deje de inscribir su derecho.

Cierto es que esas razones de justicia pueden parecer especialmente poderosas cuando se considera la situación de los compradores de viviendas en documento privado, impedidos por ello de inscribir su adquisición, que se vean privados de su propiedad, pese a haber entrado en posesión de las viviendas compradas, cuando se sigue un procedimiento de apremio contra la entidad vendedora, titular registral, y tal procedimiento culmina con la venta judicial o administrativa a un tercero que inscribe su adquisición. Pero no lo es menos que tal situación es una consecuencia necesaria de nuestro sistema registral y que su remedio habrá de buscarse, en la etapa inicial, en las garantías normativas y contractuales de las cantidades entregadas a cuenta del precio; en su etapa intermedia, en la tercería de dominio; y en su etapa final, en la demostración de la ausencia de buena fe del tercero o, incluso, en la tercería de mejor derecho sobre el producto de la venta judicial o administrativa, y desde luego siempre sin perjuicio de las acciones personales, e incluso penales, que procedan contra el vendedor o, en su caso, de los derechos cuyo reconocimiento proceda obtener en el concurso.

## NOVENO

De aplicar todo lo antedicho a los dos motivos del presente recurso se desprende la procedencia de su estimación, porque no pudiendo tacharse de nulo el acto adquisitivo de la sociedad adjudicataria en procedimiento de apremio por la sola circunstancia de haberse embargado la finca cuando ya no pertenecía al titular registral, la posterior inscripción salvó la falta de poder de disposición de dicho titular. Se trató de una segunda enajenación hecha por el mismo transmitente, puesto que la escritura pública se otorgó por la autoridad administrativa competente en sustitución del mismo; enajenación que determinó, merced a su posterior inscripción, el mantenimiento de la propiedad del segundo adquirente por aplicación del artículo 34 de la [Ley Hipotecaria \( RCL 1946, 886 \)](#), ya que adquirió la finca de quien registralmente aparecía facultado para transmitir su dominio y el procedimiento administrativo de apremio, con independencia del embargo trabado sobre la finca después de su enajenación al Banco demandante, no adoleció de irregularidad alguna que pudiera determinar la nulidad del acto adquisitivo en el sentido contemplado por el artículo 33 de la Ley Hipotecaria, cual hubiera sido la omisión del algún

trámite esencial de dicho procedimiento; a todo lo cual, en fin, se une que en ninguna de sus dos demandas acumuladas pidió el Banco actor la nulidad de aquel embargo ni de ninguna otra fase del procedimiento administrativo de apremio, sino única y exclusivamente la de la venta misma.

La sentencia recurrida, por tanto, infringió el artículo de 34 de la [Ley Hipotecaria \( RCL 1946. 886\)](#) , como se aduce en el primer motivo del recurso, ya que pese a la efectiva existencia de sentencias de esta Sala que autorizaban la solución del tribunal de apelación de considerar nula la venta por inexistencia del objeto, y por ello no convalidable mediante la inscripción, el criterio interpretativo de tales sentencias debe ser descartado en virtud de la doctrina que ahora se fija en esta sentencia de casación; como igualmente debe ser rechazado el argumento de la misma sentencia recurrida que para la aplicabilidad del artículo 34 de la Ley Hipotecaria parece exigir necesariamente una ulterior transmisión por quien adquirió a consecuencia del procedimiento de apremio, pues según se ha razonado al comienzo del fundamento jurídico séptimo de esta sentencia de casación dicho artículo 34 ampara también, por sí mismo, a quien de buena fe adquiera a título oneroso del titular registral y a continuación inscriba su derecho, sin necesidad de que se anule o resuelva el de su transmitente.

Consecuencia necesaria de lo anterior es que igualmente proceda estimar el segundo motivo del recurso, ya que las sentencias de esta Sala que en el mismo se citan son de las que mantienen al tercero en su adquisición y ésta es la línea que debe considerarse definitivamente consolidada por decisión del Pleno de los magistrados de la Sala.

#### DÉCIMO

La estimación de los dos motivos del recurso comporta la casación de la sentencia recurrida y que, conforme al artículo 1715.1-3º de la [Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 \( LEG 1881. 1\)](#) , deba decidirse el litigio en el mismo sentido en que lo hizo la sentencia de primera instancia, es decir, desestimando íntegramente las dos demandas acumuladas, como claramente se desprende de todo lo razonado en los fundamentos jurídicos precedentes.

#### UNDÉCIMO

En cuanto a las costas de las instancias, sobre las que esta Sala debe resolver conforme a las reglas generales, según dispone el artículo 1715.2. de la [Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 \( LEG 1881. 1\)](#) , las de la primera instancia han de ser impuestas a la parte actora conforme al párrafo primero del artículo 523 de la misma Ley, ya que sus pretensiones son íntegramente rechazadas, procediendo confirmar por tanto la sentencia de primera instancia también en su pronunciamiento sobre costas; en tanto las de la segunda instancia deben ser impuestas igualmente a la misma parte, por aplicación del párrafo segundo del artículo 710 de idéntica Ley, ya que su recurso de apelación tenía que haber sido desestimado y la sentencia del primer grado íntegramente confirmada.

#### DUODÉCIMO

Por lo que se refiere a las costas causadas por el recurso de casación, la estimación de éste comporta, de acuerdo con el artículo 1715.2 de la [Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 \( LEG 1881. 1\)](#) , que no deban imponerse especialmente a ninguna de las partes.

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

### FALLAMOS

1º

Haber Lugar Al Recurso De Casación

interpuesto por el Abogado del Estado, en representación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, contra la sentencia dictada con fecha 12 de julio de 1999 por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Valladolid en el recurso de apelación núm. 153/99 .

2º

Casar La Sentencia Recurrida

, dejándola sin efecto, para, en su lugar,  
confirmar íntegramente la de primera instancia  
, incluido su pronunciamiento sobre costas.

3º

Imponer a la parte actora las costas de la segunda instancia.

4º

Y no imponer especialmente a ninguna de las partes las costas causadas por el recurso de casación.

Librese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala.

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.-Xavier O'Callaghan Muñoz.-Jesús Corbal Fernández.-Francisco Marín Castán.-José Ramón Ferrándiz Gabriel.-Vicente Luis Montés Penadés.-Encarnación Roca Trías.-José Antonio Seijas Quintana.-Antonio Salas Carceller.- Firmado y Rubricado.

**PUBLICACIÓN.** –Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Excmo. Sr. D Francisco Marín Castán, 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.

---

El presente texto se corresponde exactamente con el distribuido de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.6 b) del Reglamento 3/2010 (BOE de 22 de noviembre de 2010). La manipulación de dicho texto por parte de Editorial Aranzadi se puede limitar a la introducción de citas y referencias legales y jurisprudenciales.